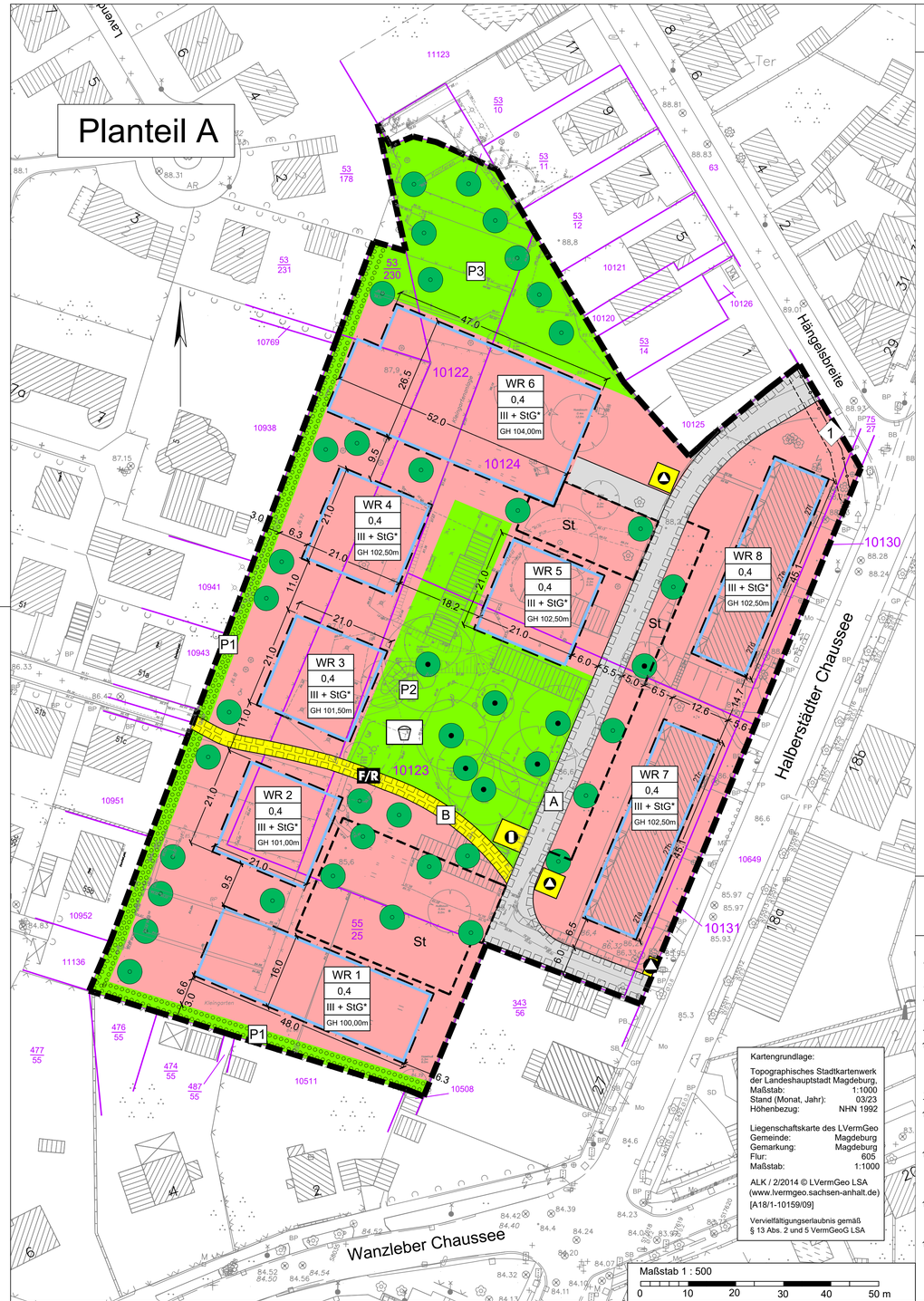


PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

III+StG* — Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß

StG* — Staffelgeschoss siehe textliche Festsetzungen 1.3.2

GH 102,50m — Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN1992

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Fuß-/Radweg

St — Fläche für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

P1 — private Grünfläche

privater Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Erhalt von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für private Versorgungsanlagen, Fernwärme

Flächen für öffentliche Versorgungsanlagen, Müllcontainer

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4,§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Strom

9. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

A — Mit Geh-und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie der Versorgungs-unternehmen und des SAB zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

F/R — Mit Geh-und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1.1 - In den reinen Wohngebieten WR1 bis WR6 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz (§1 (8) BauGB)

1.2.1 - Im Plangebiet genießen zulässigerweise errichtete Gebäude einen dauerhaften, erweiterten, baulichen Bestandsschutz. Erneuerungen und Ersatzbebauungen sind allgemein zulässig, sofern die ursprüngliche Kubatur und Nutzung beibehalten bleiben. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

1.3.1 - Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung.

1.3.2 - StG* Staffelgeschoss:
Im Reinen Wohngebiet (WR 1 - WR 6) ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und muss auf allen Seiten von den Aussenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein.

1.3.3 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3.4 - Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA zweiter Halbsatz)
Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien lassen keine Unterschreitung der nach BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB) i.V. mit §1,12,14,16

1.4.1 - Überschreitung Baulinien / Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50m Tiefe besitzt und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.

1.5 Flächen für Stellplätze (§9 (1) Nr.4 BauGB)

1.1.1 - Stellplätze gem. §12 Abs. 6 BauNVO sind ausschließlich auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Einzelgaragen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

1.6 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr.21 i.V. mit §9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.6.1 - Im Bereich des B-Planes ergeben sich Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind vollständig mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des SAB und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.
Im Bereich der Leitungsrechte ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

1.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt zu sichern:
GFL A: -Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger und des SAB
-Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
GFL B: -Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2 - P1 Private Grünfläche als Schutzpflanzung
Anlegen einer 3,0 m breiten, zweireihigen Strauchhecke aus gebietsheimischen Gehölzen unter Verwendung von Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina) und Schlehe (Prunus spinosa). Die Hecke wird entlang der West- und der Südgrenze in Richtung der angrenzenden Bebauung angepflanzt. Je 100 m Heckenlänge sind mindestens 120 Sträucher zu pflanzen. Von der Gesamtfläche von 555 m² werden 273 m² als Ersatzstandort für Maßnahme M5 aus dem B-Plan 252-3 „Berliner Chaussee 1-7 / Biederitzer Weg verrechnet.

1.7.3 - P 2 Private Grünfläche mit Spielplatz
Die private Grünfläche ist naturnah zu gestalten und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² privater Grünfläche sind mindestens 5 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Eine Durchwegung zur Erschließung des Gebietes ist zulässig. Der Weg darf nur mit einer wassergebundenen Deckschicht befestigt werden.
Die Spielplatzfläche ist naturnah zu gestalten. Die Randbereiche sind dicht zu bepflanzen. Es sind überwiegend einheimische Arten zu verwenden. Die Nähe zum Spielplatz ist bei der Artenauswahl zu berücksichtigen.

1.7.4 - P 3 private Grünfläche
Die private Grünfläche ist naturnah zu gestalten und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² privater Grünfläche sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Eine Durchwegung zur Erschließung des Gebietes ist zulässig. Der Weg darf nur mit einer wassergebundenen Deckschicht befestigt werden.

1.7.5 - Ebenerdige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das ergibt 13 Baumpflanzungen auf dem Parkplätzen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m³ vorzusehen. Dieses muss den Regeln der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgrube entsprechen. Die Bäume erhalten alle einen dauerhaften, beidseitigen Anfahrschutz.

1.7.6 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10-12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1.7.7 - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.8 - Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.

1.7.9 - Die zu fällenden Bäume sind vor der Fällung auf ein Vorkommen geschützter Arten detailliert zu untersuchen. Dazu sind mit einem Hubsteiger (Leitern oder ähnlichen Geräten) alle Höhlungen und Spalten mit einem Spiegel bzw. Endoskop zu kontrollieren. Diese Maßnahmen sind durch eine zertifizierten Baumpfleger (Artenschutz) auszuführen und die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Sollten Lebensstätten geschützter Arten gefunden werden, dann ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

1.7.10 - Die Ersatzpflanzung von Bäumen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgt durch die Pflanzung von 22 Bäumen (standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionale Sorten) auf dem Grundstück.

1.7.11 - Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.12 - Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

2. Hinweise

2.1 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

2.1.1 - Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

2.2 Kampfmittel

2.2.1 - Das Baugebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

2.3 Altlasten

2.3.1 - Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich einzustellen.

2.4 Artenschutz

2.4.1 - Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.

2.5 Schutzstreifen (Leitungsbestand)

2.5.1 - Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" von 07/2014.
Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.
Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der Merkblätter des DVGW GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" von 02/2013 einzuhalten.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Archäologie

3.1.1 - Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

3.2 Baumschutzsatzung

3.2.1 - Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekantmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

3.3 Niederschlagswasser

3.3.1 - Die Entwässerungsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

3.3.2 - Gemäß §5(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern.

3.3.3 - Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB(Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Landeshauptstadt
Magdeburg

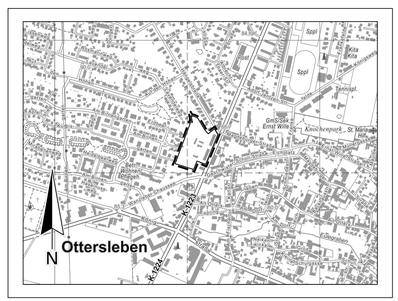
Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 353-5

HALBERSTÄDTER CHAUSSEE / HÄNGELSBREITE

Stand: April 2023

Maßstab: 1 : 500



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2017

Planverfasser:
plan d: partner
wehe & gotzner
Ölweide 10
39114 Magdeburg