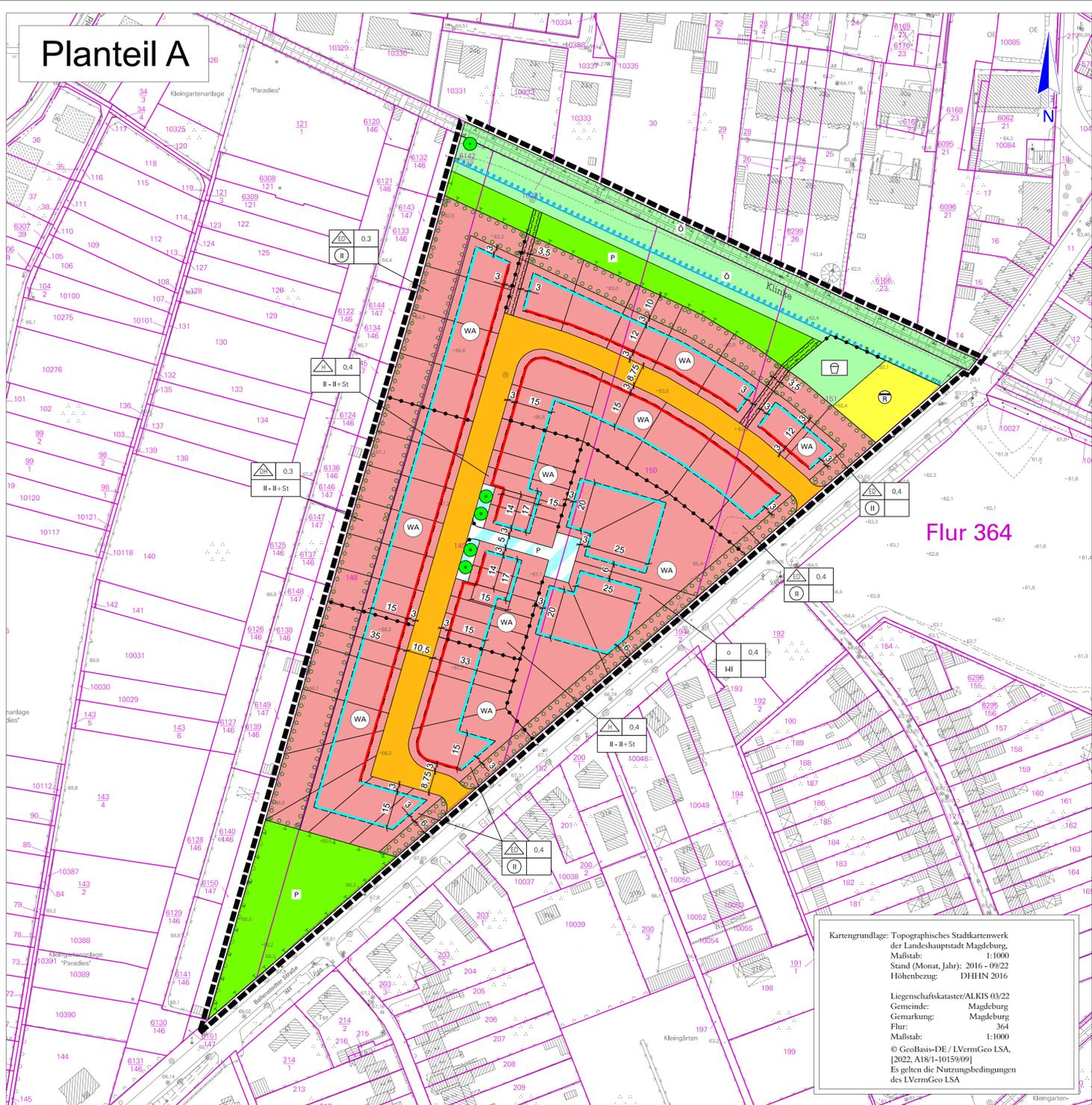


Planteil A



Flur 364

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 2016 - 09/22
 Höhenbezug: DHN 2016
 Liegenschaftskataster/ALKIS 03/22
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 364
 Maßstab: 1:1000
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2022, A18/1-10159/09]
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Planteil B

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):
 - Einzelhäuser: 500 m²
 - Doppelhäuser: 350 m²
 - Reihenhäuser: 300 m²
 - Reihemittelhäuser: 200 m²
- § 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Befestigte Flächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund des Fugenteils oder der spezifischen Materialeigenschaften einen Versickerungsgrad von mindestens 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von 0,8) erreichen.
 - Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe parkartige Bepflanzung mit weiten Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Arten anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz anzulegen (Größe von 400 m², Altersgruppe 6-16 Jahre).
 - Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, für dauerhaft und temporär überstaute Flächen zu gleichen Flächenanteilen und mit Böschungsneigungen nicht steiler als 1:3 anzulegen.
- § 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Auf den nicht bebauten und unbefestigten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist je 100m² versiegelter Baugrundstücksfläche ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zu einem Flächenanteil von 50 % mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die betroffenen Grundstücke ist § 3.1 nicht anzuwenden.
- § 4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die derzeitige Nutzung beizubehalten.
 - Die Lindenallee entlang der Ballenstedter Straße ist zu erhalten, bei Bedarf sind abgängige Bäume zu ersetzen.
- § 5 Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Entlang der Erschließungsstraßen, sind auf 100 m Straßenlänge mindestens 6 mittelkronige Laubbäume je Baumreihe, in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und zu unterhalten.
- § 6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zier-, Nutz- und Obstgarten ist die Errichtung von Gartenlauben und Gartenschuppen sowie von Einfriedungen allgemein zulässig. Die zulässige Grundfläche von Gartenlauben wird auf 24 m² begrenzt.
- § 7 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- In Gebieten mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 beiderseits der Ballenstedter Straße und im östlichen Teil des Plangebietes sind bauliche Vorkehrungen als passiver Schallschutz vorzusehen (Gebäudeanordnung, Grundriss- und Fassadengestaltung).
 - Die schalltechnische Dimensionierung der Umfassungsbauteile hat entsprechend der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Abschnitt 5 zu erfolgen.
 - Die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Hinweise

- Klinke und Eulegraben gelten als gefährdeter Raum bei Umweltereignissen (Starkniederschläge, Eisstau), Ca. 50-100 m beiderseits von Klinke und Eulegraben ist mit relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Nach starken Niederschlägen kann das Grundwasser die Geländeoberfläche erreichen. Nach Einzeluntersuchung sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.
- Für die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführenden Neupflanzungen sowie für sonstige Anpflanzungen die der Eingrünung von Grundstücken und der Erhöhung des Grünanteiles im Plangebiet allgemein dienen, wird die Pflanzliste des Grünordnungsplanes empfohlen.
- Allgemeine Pflanzbestimmungen:
 Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden
 - großkronige Laubbaumarten 18 bis 20 cm Stammumfang
 - klein- und mittelkronige Laubbaumarten 16 bis 18 cm Stammumfang
 - Sträucher 2xv. o. B. 60 bis 150 cm Höhe.
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsanteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- Bei der Entwicklung der Bauflächen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet vom 30.06.1996 zu beachten.
- Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung ist es auf Kampfmittel zu überprüfen.
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Landeshauptstadt
Magdeburg



DS0393/22 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1
 LEMSDORF - KLINKETAL, im Teilbereich
 Stand: Juli 2022

Maßstab 1 : 1 000

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 II = Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 II-II+St = II-II+St = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Doppelhaus- und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Privatstraße

5. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

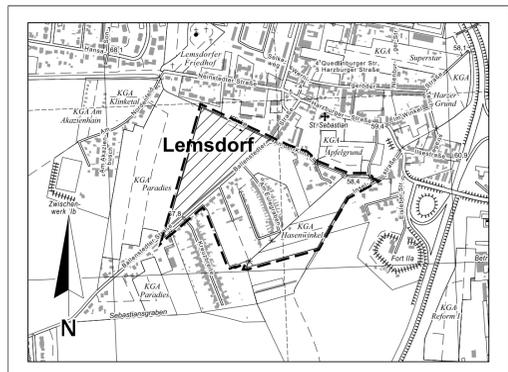
- Gewässerschonstreifen, beidseits der Klinke in einer Breite von 10 m und beidseits des Eulegrabens in einer Breite von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 94 Wassergesetz LSA)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 An der Steinkulke 6
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2022