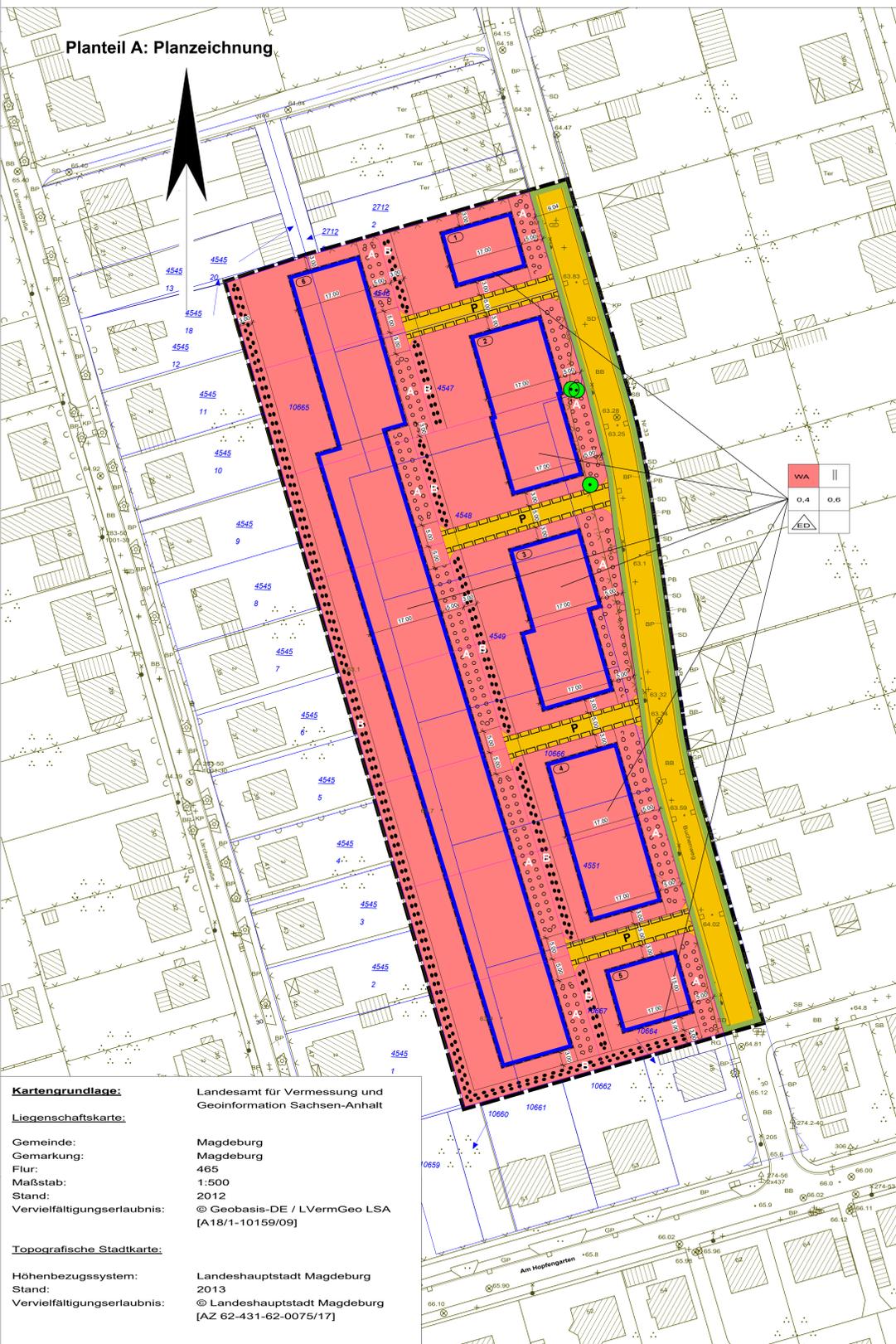


Bebauungsplan Nr.: 430-1 "Buchenweg"



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Liegenschaftskarte:

Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 465
 Maßstab: 1:500
 Stand: 2012
 Vervielfältigungserlaubnis: © Geobasis-DE / L VermGeo LSA [A18/1-10159/09]

Topografische Stadtkarte:

Höhenbezugssystem: Landeshauptstadt Magdeburg 2013
 Vervielfältigungserlaubnis: © Landeshauptstadt Magdeburg [AZ 62-431-62-0075/17]

Planzeichenerklärung

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

Planzeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA II Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

WA II Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Einzel- und Doppelhäuser

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

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privat) (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen von Strauch- und Baumhecken der Artenliste und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

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

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Parzellierungsvorschlag

Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

Nummerierung der Baufelder

Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Platteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsläden" sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der max. GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, i.S. des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

1.3 Terrassen sind innerhalb der Baufelder einzuordnen.

2. Mindestmaße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße für die neu zu bildenden Grundstücke muss mindestens 600 m² betragen.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straße ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist

3.2 Grundstückszufahrten sind zusammenzulegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Baumbestand erhalten bleiben kann.

3.3 Die Baugrundstücke am Buchenweg sind über die private Anliegerstraßen zu erschließen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

4.1 Für das gesamte Gebiet wird die Unterkellerung ausgeschlossen.

4.2 Eine Überschreitung der GRZ im Sinne § 17 Absatz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, das Entwässerungskonzept ist zu beachten.

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

5.1 Stellplätze und private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig. (Bsp.: Schotterterrassen, Rasengittersteine, Großfugenpflaster u.a.)

5.2 Pro Baugrundstück ist ein Nistkasten anzubringen.

6. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger, standort- und klimagerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

6.2 Für das Bebauungsplangebiet werden folgende Maßnahmenflächen festgelegt:

Maßnahmefläche A (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Die Fläche A ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu mindestens 80% naturnah mit Pflanzen der Artenliste zu begrünen.

Maßnahmefläche B (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB): Für die Fläche B werden Bindungen für Bepflanzungen von Strauch- und Baumhecken der Artenliste und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

6.3 Dachbegrünung: Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis maximal 20° sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen, begehbare Dachterrassen oder Belichtungsfelder. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Fassadenbegrünung: An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte mit einer Fläche ab 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Schotterflächen sind nicht zulässig.

Empfehlungen für das Pflanzen von heimischen Gehölzen

Gehölz-Auswahlliste für die Bepflanzung von Kompensationsflächen

Bäume 1. Ordnung

(diese Bäume können eine Höhe von über 20 m erreichen)

Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	trocken - feucht	sonnig
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	frisch - feucht	sonnig - schattig
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	feucht	sonnig - halbschattig
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	trocken - frisch	sonnig
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	trocken - feucht	sonnig
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Feldulme	<i>Ulmus laevis</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig

Bäume 2. Ordnung

(diese Bäume können eine Höhe von 12 bis 20 m erreichen)

Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	feucht	sonnig
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	feucht	sonnig - schattig
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	trocken - feucht	sonnig - schattig
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	frisch - feucht	trocken - frisch
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastris</i>	trocken - frisch	sonnig
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Knack-Weide	<i>Saxix fragilis</i>	frisch - feucht	halbschattig

Bäume 3. Ordnung

(diese Bäume können eine Höhe von 5 bis 12 m erreichen)

Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Vogelbeerenbaum	<i>Sorbus aucuparia</i>	frisch - feucht	sonnig - schattig
Wild-/Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig

Großsträucher

(diese Sträucher erreichen eine Höhe von 3 bis 7 m)

Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Zweigflügler	<i>Crataegus laevigata</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Eingriffiger Weißdorn	<i>Euonymus europaeus</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Pfaffenhütchen	<i>Rhamnus frangula</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Faulbaum	<i>Prunus padus</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Frühe Traubenkirsche	<i>Rhamnus cathartica</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Kreuzdorn	<i>Salix viminalis</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Grau-Weide	<i>Salix pentandra</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Loorbeer-Weide	<i>Salix purpurea</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Purpur-Weide	<i>Salix triandra</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig
Mandel-Weide	<i>Salix viminalis</i>	feucht	sonnig - halbschattig
Korb-Weide	<i>Sambuca nigra</i>	trocken - feucht	sonnig - halbschattig
Schwarzer-Holunder	<i>Virburnum opulus</i>	frisch - feucht	halbschattig - schattig

Normale Sträucher

(diese Sträucher erreichen eine Höhe von 1,5 bis 3 m)

Deutsche Name	Wissenschaftl. Name	Bodenfeuchtigkeitsansp.	Lichtansprüche
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	trocken - frisch	sonnig - halbschattig
Öhrchen-Weide	<i>Salix aurita</i>	frisch - feucht	sonnig - halbschattig

Die kursiv dargestellten Arten sollen nur eingeschränkt verwendet werden.

II Hinweise

1. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

2. Hinweis auf Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

3. Hinweis auf Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Baubeginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S. 6 ff.)

4. Hinweis auf Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

5. Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg" (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

6. Hinweis zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Im Bereich von Hausgärten bzw. zu begründeter Freiflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen, falls der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist. Die entsprechende Regelmächtigkeit beträgt für Hausgärten 0,50 bis 1,00 m, für Rasen 0,20 bis 0,50 und für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsprozess zu berücksichtigen. Die Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S. 6 ff.)

7. Hinweis zum Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung des Landeshauptstadt Magdeburg mit Beschluss vom 01.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 (2) Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasserkanäle zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfähige 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

8. Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bebauungsplangebiet wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bdengutachtens vor Baubeginn hingewiesen.

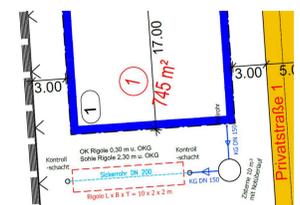
9. L06-/Schwarzerde

I.R. der Bauarbeiten ist mit der anstehenden L06-/Schwarzerde (Mutterboden unter den Mischböden mit Bauschutt bzw. oberflächennah) sorgsam umzugehen. (Näheres s. Begründung zur Satzung)

10. Entwässerungsanlagen

Es werden Entwässerungsanlagen und Versickerungsflächen in den Untergrund verlegt. Die Privatstraßen werden über unterirdische Rigolen mit jeweils B=1,00 m, H=1,60 m und L=2,40 m, d.h. 5,00 m² versickert. Die Privatgrundstücke erhalten jeweils eine 10,00 m² große Zisterne mit Überlauf in ein Sickerrohr, das pro Haus in eine 50-60 m² große Rigole mit Filterkies versickert. Die Versickerungsfläche entspricht in Summe über 400 m².

Ausschnitt Lageplan Entwässerungskonzept (ohne Maßstab)



Landeshauptstadt Magdeburg

DS012/21

Stadtplanungsamt Magdeburg

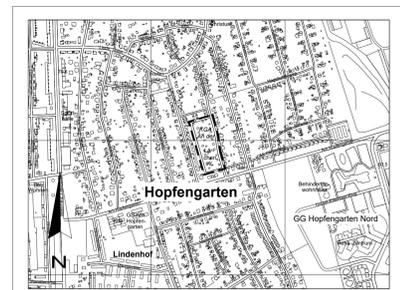


Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 430-1

BUCHENWEG

Stand: August 2021

M 1 : 500



Planverfasser:
 Ottens & Ottens
 Immobilien-Messung GmbH
 Kavalier Schrammstr. 15
 39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
 Stand des Stadtplanungsamtes: 06/2019