

PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

LIH Geschosshöhe als Mindest- und Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

TH=7,00m Geschosshöhe als Höchstmaß

GH=9,50m Traufhöhe als Höchstmaß ab OK Fahrbahn

Gebäudehöhe als Höchstmaß ab OK Fahrbahn

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg

private Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

öffentliche Grünfläche

öffentlicher Spielplatz

private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

6. Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abfall

Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Elektrizität

Regenwasserückhaltebecken

Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abwasser

7. 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. 20 BauGB)

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Parzellierungsvorschlag

9. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschonstreifen der Klinkle in einer Breite von 5,00m, gemessen ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten

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 dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

1.2.1 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 - Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in einer Breite von 5 m entlang der öffentlichen Straße, ab der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche.

1.3 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)

1.3.1 - Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 600m² und für Doppelhaushälften und Hausgruppen 300m².

1.4 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 BauGB)

1.4.1 - Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu verbringen.

1.4.2 - Auf privaten Grundstücken sind Zuwegungen in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.4.3 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

1.4.4 - Die öffentliche Grünfläche entlang der Klinkle ist als Ausgleich für Eingriffe durch den Ausbau des Wohngebietes wie folgt zu gestalten. Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten und dicht mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² öffentlicher Grünfläche sind mindestens 20 Sträucher und ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Restflächen sind als naturnah Wiesflächen zu entwickeln. Eine Durchwegung zur Erschließung des Gebietes parallel zur Klinkle ist zulässig. Der Weg darf nur mit einer wassergebundenen Deckschicht befestigt werden. Hier ist Grünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mindestens einmal pro Jahr zu mähen.

1.4.5 - 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. Die dichte Bepflanzung erfolgt auf 20 % der Spielplatzfläche.

1.4.6 - 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 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% Dachneigung. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Bei Dächern über 20° Dachneigung sind mindestens 80 % der dafür sinnvollen nutzbaren Dachfläche verpflichtend mit Photovoltaik zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

1.4.7 - Dachflächen von Carports und Garagen sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4.8 - Fassadenbegrünung: 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. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten.

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

1.4.10 - Je Grundstück ist ein Nistkasten für Höhlenbrüter am Haus anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen. Das Aufhängen der Nistkästen ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden. Je Grundstück ist ein Fledermauskasten (Fassadenfachkasten) am Haus anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Aufhängen der Nistkästen ist der UNB zu melden.

1.4.11 - Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein standort- und klimagerechter Obstbaum oder Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.12 - Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches ist auf 6 m Breite eine zweireihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (private Grünfläche). Je 100 m Heckenlänge sind mindestens 120 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.13 - Entlang der Straßen sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenlänge wechselseitig der Fahrbahn mindestens fünf mittelkronige, standort- und klimagerechte Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große bepflanzte oder mit Rasenbegrünte, unversiegelte Baumscheibe erhalten.

1.4.14 - Pflanzqualitäten Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbau- und Straucharten müssen:
- bei Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm
- bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 15 - 18 cm
- bei Obstbaumarten einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
- bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
- Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

1.5 Sonstige Festsetzungen

1.5.1 - Anlieger an Privatstraßen müssen über diese erschließen.

1.5.2 - Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sollte vorrangig mit einem wasserundurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten (Rasengittersteine, Rasengitterpflaster, Rasenwanenplatten oder Schotterrasen).
§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB.

1.5.3 - Die Außengeräte von Wärmepumpen sind so aufzustellen, dass die Geräuschquelle zur Straße ausgerichtet ist, bzw. nicht auf Nachbargrundstücke abstrahlt (§ 9 (2) BauGB).

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 Steinmühle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

2.2 Kampfmittel

2.2.1 - Das Baugelände ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

2.3 Bodendenkmale

2.3.1 - Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grunde sind vor allem im Verborgenen und vor allem im Baubereich durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. OVG MD 2.1.154/10 vom 28.07.2012. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

2.4 Artenschutz

2.4.1 - In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abruch, sind im Vorfeld der Arbeiten Gebölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist und Lebensstätten (z.B. Vogel, Fledermaus) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2.5 Grünordnung

2.5.1 - 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.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Altlasten

3.1.1 - 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).

3.2 Baumschutzsatzung

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

3.2.2 - Für den Verlust von Bäumen ist ein Fallantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potentiellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereitzustellenden Flächen zu leisten.

3.3 Niederschlagswasser

3.3.1 - Die Entwässerungssatzung 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 - Niederschlagswasser Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 56 Satz 2 WHG 79 i. WG LSA). Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Maßgaben des § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3.3.4 - Das Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WHG und WG LSA) sind zu beachten.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 - Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), insbesondere § 4 und § 7, (konkrete Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz siehe Begründung zum Entwurf und Umweltbericht).

Landeshauptstadt
Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg

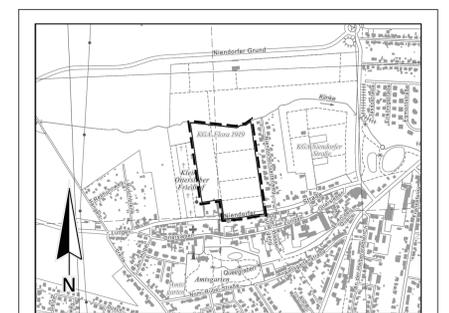
DSO229/22 Anlage 2

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 355-5

NIENDORFER STRASSE

Stand: Mai 2022

(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 07.07.2022)



Planverfasser:
plan & partner
wehe & gatzner
Oweide 10
39114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2022

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 355-5 "Niendorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>ObVerm./ Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.12.2018 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355-5 "Niendorfer Straße" beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. 47 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355-5 und der Begründung wurden in gleicher Sitzung zugestimmt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung, einschließlich vorliegender Gutachten haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 431-3 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des des Bebauungsplanes Nr. 355-5 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 355-5 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 355-5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 355-5 "Niendorfer Straße" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>