

Technisches Merkblatt

**(Hinweise und Ansprechpartner zur Planung und Erschließung)
(dient nur zu Informationszwecken, Änderungen bleiben vorbehalten)**

für die im Bebauungsplangebiet 484-1 „Welsleber Straße“, 1. Änderung liegenden 22 städtischen Einfamilienhausparzellen:

Das technische Merkblatt gibt Hinweise für den Erwerber/Erbbauberechtigten, welche Auskünfte er bei den Erschließungspartnern einholen kann, die zum Gelingen seines Bauvorhabens Voraussetzung sind.

1. Allgemeines

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“, 1. Änderung, dessen Festsetzungen für den künftigen Eigentümer/Erbbauberechtigten bindend sind. Grundlage für die Bauantragstellung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom November 2016.

Das Plangebiet umfasst u. a. das städtische Grundstück im östlichen Bereich. Im 3. Bauabschnitt verfügt neben der Landeshauptstadt Magdeburg die GRUNDTEC Bauregie GmbH als privater Bauträger über Baugrundstücke.

Die für eine Eigenheimbebauung vorgesehenen Grundstücke liegen nordwestlich der Welsleber Straße direkt angrenzend an die bestehenden straßenbegleitenden Einfamilienhäuser Welsleber Straße 33 bis 37.

Gewerbliche Emissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Bauordnungsamt (An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg)

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“, 1. Änderung, dessen Festsetzungen für den künftigen Eigentümer/Erbbauberechtigten bindend sind.

Der Bauherr kann für sein Bauvorhaben einen Bauantrag gemäß § 67 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) -vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren- gemäß § 62 BauO LSA stellen bzw. von der Genehmigungsfreistellung gemäß § 61 BauO LSA, soweit die Erschließung gesichert ist, Gebrauch machen.

In beiden Fällen sind die Bauvorlagen durch einen bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser gemäß §§ 53 und 64 BauO LSA zu erstellen und vollständig im Bauordnungsamt einzureichen.

Die Bauvorlagen müssen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO) entsprechen sowie den Festsetzungen des B-Planes. Falls Festsetzungen des B-Planes bzw. bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden können, sind mit dem Bauantrag (bzw. bei Genehmigungsfreistellung vor Einreichung der Bauvorlagen) schriftlich begründete Anträge auf Ausnahme oder Befreiung bzw. Abweichung gemäß § 66 BauO LSA zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bzw. einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht nicht.

In den Bauvorlagen muss der Lageplan gem. § 11 BauVorIVO, von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVermIng) aufgestellt, mit Angabe der Höhenpunkte des vorhandenen Geländes (NHN) enthalten sein.

Die Unterlagen für den Bauantrag sind 3-fach, die für die Genehmigungsfreistellung 2-fach im Bauordnungsamt einzureichen.

Je Einfamilienhaus müssen 2 PKW- Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Ansprechpartner(in) für Bauanträge:

- Frau Hornauer

540-5127

3. Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht (An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg)

Die künftigen Kauf-/Erbbaugrundstücke sind durch die Landeshauptstadt Magdeburg gebildet worden. Alle Grundstücke sind vermessen und grundsätzlich katasterlich gebildet. Die Parzellen werden somit als Flurstücke veräußert/vergeben.

Lediglich die weiteren Erschließungs- und Baumaßnahmen können dazu führen, dass vereinzelte Grenzpunkte irrtümlich entfernt werden. Sollte dies der Fall sein, ist der Erwerber/Erbbauberechtigte im Rahmen des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt verpflichtet, diese Grenzpunkte wiederherstellen zu lassen.

Zur weiteren vermessungstechnischen Verfahrensweise (Lageplan, Absteckung, Gebäudeeinmessung, Abmarkung) muss sich jeder Erwerber/Erbbauberechtigte mit einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVermlng) in Verbindung setzen.

Eine Übersicht der ÖbVermlng ist im Internet unter

[www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/oeffentlich_bestellte](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/oeffentlich_bestellte_vermessungsingenieure.html) vermessungsingenieure.html

eingestellt.

Ansprechpartner für Vermessungsfragen:

Herr Becker

Tel.-Nr.: 540-5248

Über das Vermessungsamt erfährt jeder Erwerber/Erbbauberechtigte den Straßennamen und er muss eine Hausnummer beantragen. Die Vergabe der Hausnummern ist gebührenpflichtig.

Ansprechpartner für die Vergabe der Hausnummern:

Herr Spirgatis

Tel.-Nr.: 540 5180

4. Stadtplanungsamt (An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg)

Der Erwerber/Erbbauberechtigte erhält hier planungsrechtliche Auskünfte und Erläuterungen.

Ansprechpartner für Einsichtnahme und Auskunft:

Frau Callehn

Tel.-Nr.: 540-5382

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan, der für die Erstellung der Bauantragsunterlagen erforderlich ist, wird kostenpflichtig abgegeben.

Ansprechpartner für Auszüge aus dem B-Plan:

Frau Ihl

Tel.-Nr.: 540-5381

Die Satzung zum Bebauungsplan ist auf der Homepage der Landeshauptstadt Magdeburg (www.magdeburg.de) einsehbar unter:

Bürger + Stadt / Leben in Magdeburg / Planen, Bauen, Wohnen / Bauen / Stadtplanungsamt / Produkte, Dienstleistungen, Broschüren / Bebauungspläne im Internet / Tabellarische Übersicht / Tabellarische Übersicht der Bebauungspläne / 484-1/1. Ä

5. Tiefbauamt

Alle Verkehrsanlagen erhalten eine Oberflächenbefestigung aus Betonsteinpflaster 20/10/8.

Der Straßenausbau ist erfolgt.

Ein Baugrundgutachten wurde nur für den Straßen- und Kanalbau erstellt. Bei Interesse können Auszüge aus diesem Gutachten zur Verfügung gestellt werden. Für die Ermittlung der für Hochbaumaßnahmen erforderlichen Kennwerte auf den jeweiligen Grundstücken ist vom Erwerber/Erbbauberechtigten ein gesondertes Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Wichtig für die Höhenlage des Gebäudes ist die richtige Angabe der örtlichen Geländehöhe. Diese resultiert aus der Anbindungshöhe an die Verkehrsanlage im Bereich der Zufahrt oder anderen Grundstücksgrenzlinien. Die "Deckenhöhen" der Verkehrsanlage können kostenfrei beim Tiefbauamt abgefragt werden.

Für jedes Grundstück wurden die Anschlusspunkte des Entsorgungssystems für Schmutzwasser unter dem lagemäßig vorgegebenen Anschlussübergabepunkt, ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenze, festgelegt. Die Wahl des Leitungsverlaufes der privaten Grundstücksentwässerungsleitung (Schmutzwasser) ist für den Grundstückseigentümer insofern eingeschränkt.

Eine Umverlegung des Übergabepunktes (Anschlusskanal mit Revisionsschacht) für Schmutzwasser wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg nicht erfolgen (sh. Pkt. 6. AGM).

Den zukünftigen Erwerbern und Anliegern der Privatstraßen wird die Möglichkeit gegeben, Informationen zum Ausbauquerschnitt der Privatstraßen beim Tiefbauamt der Landeshauptstadt Magdeburg einzuholen.

Ansprechpartner:

Frau Kujath

Tel.-Nr.: 540-5415

Die Grundstückszufahrt ist vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. Die zulässige Grundstückszufahrtsbreite an der Grundstücksgrenze beträgt 2,50 m.

Ansprechpartner Sondernutzung/Grundstückszufahrten:

Frau Neutze

Tel.-Nr.: 540-5229

Frau Uhlich

Tel.-Nr.: 540-5435

Frau Kujath

Tel.-Nr.: 540-5415

6. Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM)

Schmutzwasser:

Gemäß §§ 6 und 7 der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 39 vom 15.12.2005, besteht für Schmutzwasser ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlagen.

Für die städtischen Eigenheimparzellen 54, 55, 64, 66, 67 und 68 sowie die Privatstraßen 8 bis 10 wurde die Herstellung jeweils eines Schmutzwasseranschlusskanals einschließlich Übergabeschacht bereits durch die Landeshauptstadt Magdeburg bei den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG (Betriebsführer der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH) beauftragt. Die Herstellung erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes. Die Übergabeschächte befinden sich auf den vorgenannten Eigenheimparzellen und in den 3 privaten Stichstraßen 8 bis 10 ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze.

Die hierfür entstehenden Kosten werden im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung auf die Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis/Erbbauzins umgelegt.

Nach erfolgtem Besitzübergang ist unter Angabe der Parzellenummer eine Ummeldung des Schmutzwasser-Anschlusskanals auf den jeweiligen Eigentümer/Erbbauberechtigten vorzunehmen.

Die genaue Lage und Tiefe des jeweiligen öffentlichen Schmutzwasseranschlusskanals mit Revisionsschacht kann durch den Erwerber/Erbbauberechtigten der Eigenheimparzellen 54, 55, 64, 66, 67 und 68 für Planungszwecke unter E-Mailadresse auskunft@sw-magdeburg.de abgefragt werden. Die private Grundstücksentwässerungsanlage (ab Revisionsschacht zum Gebäude) auf dem Baugrundstück ist darauf abzustimmen. Sollte die Lage des Schmutzwasser-Anschlusskanals inkl. Revisionsschacht nicht den Wünschen des Erwerbers/Erbbauberechtigten entsprechen, so kann er bei den AGM/SWM eine kostenpflichtige Umverlegung (Neuverlegung zzgl. Rückbau des vorhandenen Schmutzwasseranschlusskanals) beantragen/beauftragen.

Ausnahmen bilden die Parzellen 56 bis 63 und 69 bis 72 (Privatstraßen). Diese Parzellen erhalten eine Schmutzwasser-Anschlussleitung inkl. Revisionsschacht an die private Grundstücksentwässerungsleitung (Schmutzwasser) die die Landeshauptstadt Magdeburg im Zuge der Erschließung in die 3 privaten Stichstraße 8 bis 10 verlegen lässt. Erforderliche Bestandspläne sind durch die Erwerber bei AGM/SWM selbstständig zu beantragen.

Die Parzellen 56 bis 63 und 69 bis 72 werden über die künftigen privaten Stichstraßen 8 bis 10 vollständig erschlossen. Die Kosten für die Herstellung der künftigen privaten Verkehrsflächen sowie für die Verlegung der 3 Schmutzwasser-Anschlusskanäle einschließlich Revisionsschächte durch die AGM/SWM im Zufahrtsbereich der privaten Stichstraßen sind mit dem Kaufpreis/Erbbauzins abgegolten.

Für die Abwicklung zukünftiger Revisionsmaßnahmen der privaten Schmutzwasserleitungen in den privaten Stichstraßen 8 bis 10 (GEA) müssen die künftigen Eigentümer/Erbbauberechtigten der Parzellen 56 bis 63 und 69 bis 72 die gesamtschuldnerische Haftung vertraglich übernehmen. Gleiches gilt für die Parzellen 27 und 73 mit den Parzellen 28 und 29 an der privaten Stichstraße 7.

Die gemeinsamen Benutzungs- und Unterhaltungsrechte werden durch die Antragsteller festgehalten. Der Nachweis hat durch den Eigentümer/Erbbauberechtigten im Rahmen des bei den AGM/SWM zu stellenden Entwässerungsantrages zu erfolgen. Nach Vorliegen des Entwässerungsantrages erteilen die AGM/SWM die Einleitungsgenehmigung für das Schmutzwasser von den Baugrundstücken. Das Antragsformular kann von den AGM/SWM zur Verfügung gestellt oder im Internet unter www.swm-bauherren.de, Entwässerungsantrag heruntergeladen werden.

Niederschlags- bzw. Regenwasser:

Anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden (z. B. Versickern oder Zisterne). Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 zu planen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde (Beantragung durch den

Erwerber/Erbbauberechtigten beim Umweltamt, Untere Wasserbehörde, Julius-Bremer-Straße 8-10, 39090 Magdeburg).

Das auf den jeweiligen Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete und auf den Parzellen der privaten Stichstraßen 7 bis 10 anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verwerten.

Entsprechend § 69 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist eine Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Sollten Versickerungsanlagen (Versickerungsschächte, Rohr-Rigolen-Anlagen o. ä.) als Notüberlauf von der Zisterne errichtet werden, so sind bei der Bemessung, der Errichtung und dem Betrieb die Anforderungen nach dem DWA - Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen und einzuhalten, um dem Gewässerschutz Rechnung zu tragen. Insbesondere muss der Boden versickerungsfähig sein und der Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und mittlerem höchstem Grundwasserstand darf nicht unterschritten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch versickerndes bzw. ablaufendes Niederschlagswasser ist auszuschließen.

Ansprechpartner für Antragstellung:

Kundenbüro Technischer Service Hausanschlüsse/Installationstechnik
Tel.-Nr.: 587-2499
Bahnhofstraße 20, 39104 Magdeburg
E-Mail: anschlusswesen@sw-magdeburg.de

7. Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG(SWM)

Antragsformulare für Wasser, Gas und SWM-Info (Glasfaserhausanschlüsse als Grundlage für schnelles Internet und Telefon durch das SWM-Tochterunternehmen, die MDCC Magdeburg-City-Com GmbH), können von den SWM zur Verfügung gestellt bzw. im Internet unter www.swm-bauherren.de heruntergeladen werden.

Die Anträge sind vor dem Baubeginn des Einfamilienhauses zu stellen. Die ausgefüllten Antragsunterlagen können auch an die E-Mailadresse anschlusswesen@sw-magdeburg.de gesendet werden.

Ansprechpartner für Antragstellung:

Kundenbüro Technischer Service Hausanschlüsse/Installationstechnik
Tel.-Nr.: 587-2499
Bahnhofstraße 20, 39104 Magdeburg
E-Mail: anschlusswesen@sw-magdeburg.de

8. Netze Magdeburg GmbH

Die Netze Magdeburg GmbH sind der örtliche Stromnetzbetreiber. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite www.netze-magdeburg.de. Mit der Abwicklung der Beantragung und Bauausführung der Hausanschlüsse wurden die SWM beauftragt, die im Namen und auf Rechnung der Netze Magdeburg GmbH arbeiten. Die Anträge können daher direkt an das SWM-Kundenbüro Technischer Service Hausanschlüsse/Installationstechnik gerichtet werden (siehe oben).

Die Anträge sind vor dem Baubeginn des Einfamilienhauses zu stellen.

Hinweis zur E-Mobilität: Die Erwerber/Erbbauberechtigten werden gebeten, bei der Beantragung des Netzanschlusses frühzeitig Festlegungen zum Anschluss eines Ladepunktes für Elektromobilität zu treffen, da dies den Anschluss und das Netz in besonderer Weise belastet. Daher besteht die gesetzliche Pflicht, Ladepunkte bis 12 kVA pro Netzanschluss beim Netzbetreiber Netze Magdeburg GmbH anzumelden. Ladepunkte größer 12 kVA pro Netzanschluss sind beim Netzbetreiber genehmigungspflichtig.

9. Dienstbarkeiten für SWM/AGM (betrifft die Parzellen 56 bis 63, 69 bis 72, 27 und 73 an den privaten Stichstraße 7 bis 10)

Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Trinkwasser und SWM-Info werden durch die SWM/AGM als öffentliche Leitungen verlegt. Da diese künftigen öffentlichen Leitungen in künftigen privaten Erschließungsanlagen verlegt werden, müssen hierfür auf den verkauften privaten Stichstraßen mit der Abwicklung des Vertrages Dienstbarkeiten zugunsten der SWM eingetragen werden.

Folgende sich auf die 4 m breite Fahrbahn der Privatstraßen beziehenden Schutzstreifenbreiten gelten:

- Stromkabel: jeweils 1,5 m beiderseits der Kabelaußenkanten
- Gasleitung: insgesamt 2 m
- Trinkwasserleitung: insgesamt 4 m
- SWM-Infokabel: jeweils 0,4 m beiderseits der Kabelaußenkanten

Die in den Privatstraßen bereits verlegten Abwasserleitungen werden den 4 Anliegern der Privatstraßen zu gleichen Anteilen als private Anlage mitveräußert; Dienstbarkeiten werden daher hierfür nicht eingetragen. Für diese gilt eine Schutzstreifenbreite von:

- Abwasser: insgesamt 4 m

Die Versorgungsanlagen und deren Schutzstreifen sind von Bebauung (insbesondere mit Garagen, Carports, Schuppen, Gebäuden, Gebäudeanbauten, Wintergärten, Treppen, Terrassen, Bassins o. a.) sowie von Bäumen und Gehölzen freizuhalten. Darüber hinaus dürfen auch keine sonstigen Einwirkungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

9. Allgemeines zur Erschließung/Besonderheiten

Gasversorgung

Die Versorgung der geplanten Bebauung auf den Parzellen 54 bis 64 und 66 bis 72 ist grundsätzlich aus dem geplanten Gasversorgungsnetz möglich. Die Parzellen 65 und 74 können an das bereits vorhandene Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die an der privaten Stichstraße 7 anliegenden städtischen Parzellen 27 und 73 können an das von der GRUNDT-TEC beauftragte Gasversorgungsnetz der SWM angeschlossen werden.

Beheizung der Eigenheime

Sollten anstelle von Gasheizungen elektrisch betriebene Wärmepumpen zum Einsatz kommen, sind diese so zu installieren, dass keine Lärmbelästigungen entstehen. Bei berechtigten Beschwerden ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) nachzuweisen. Die Messung hat durch eine nach § 26

des Bundesimmissionsschutzgesetzes zugelassene Messstelle oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz zu erfolgen.

Beim Einsatz von Kaminen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW muss der Schornstein in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Gebäudeschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erwerber/Erbbauberechtigten bei der Errichtung ihres Gebäudes den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben.

Bodenbeschaffenheit

Zur Vermeidung von möglicherweise auftretenden Vernässungsproblemen sollte vor Baubeginn eine standortkonkrete Untersuchung der Versickerungsfähigkeit anhand einer Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

Bei der zulässigen Bebauung mit Einfamilienhäusern ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten auszugehen. Die neu zu begrünenden Bereiche waren vorher teilweise bebaut oder versiegelt. In Geländebereichen, in denen Freiflächen (Grünflächen bzw. Hausgärten) neu angelegt werden, ist durch Bodenauftrag oder –austausch eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm herzustellen. Nähere Angaben finden Sie unter Punkt 3.2 der Begründung zum B-Plan.

Altlasten

Der größte Teil des geänderten B-Plan-Gebietes umfasst das ehemalige Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) „Freie Erde“ in der Welsleber Straße. Dieses ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten als archivierte Fläche registriert. Es besteht der Verdacht auf Mist, Gülle, Quecksilber und Pestizide. Ein Antreffen von Auffälligkeiten im Untergrund (Gebäudereste, Bauschutt mit Müll-, Verbrennungs- und Kohlerückständen o. ä.) kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen vor der Eigenheimbebauung ein Bodengutachten erstellen zu lassen. Die Kosten trägt der Bauherr.

Mögliche Verunreinigungen des Bodens können erhöhte Gründungskosten und erhöhte Kosten für die Entsorgung des Bodenaushubs verursachen.

Sollten die chemischen Prüfwerte für eine Gefährdung von Menschen überschritten werden, ist das Gutachten dem Verkäufer unverzüglich in Kopie zu übergeben. Die erforderlichen Maßnahmen und die Kostentragung wird der Verkäufer kurzfristig prüfen.

Hinweis auf Bombenabwurfgebiet

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.