

Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 07/21 - 10/22
Höhenbezug: DHNN 2016
Liegenschaftskataster/ALKIS 03/23
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 504
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2023, A18/1-10159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4	II-III	II
= Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)		
= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)		
FH 8,50 m	FH 8,50 m	FH 8,50 m
= Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe 8,50 m über der mittleren Höhe (DHNN2016) der angrenzenden Verkehrsflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)		

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

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abfall Elektrizität

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

private Grünflächen öffentliche Grünflächen

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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)

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Im Baugebiet werden für die gesicherte Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einzelhäuser mit 500 m², für Doppelhaushälften mit 450 m² festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
§ 3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, ausgenommen Tiefgaragen, werden generell entlang der Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
§ 4 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
§ 5 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Mindestfirsthöhe ist die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Wohngebäude im WA 1 sind traufseitig zur Straße zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
§ 7 Ein Vor- und Zurücktreten von den Baugrenzen kann durch untergeordnete Gebäudeteile auf einer Fläche von insgesamt maximal 1/3 der gesamten Fassadenfläche um maximal 1,5 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
§ 8 Auf den festgesetzten, privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Regelung zu den Abstandsflächen

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

§ 10 Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend den Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG und 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.
§ 11 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten) sowie unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen nicht zulässig.
§ 12 Für die temporäre Aufstellung der Mülltonnen an den Abfalllagern ist an der Mündung der Privatstraße ein befestigter Standort von mind. 10 m² anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1 a BauGB).

§ 13 Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nr. 228-4 „Unterer Hohenwarsleber Weg“ in Höhe von ... Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet.
Dieser interne Ausgleich wird wie folgt zugeordnet:
Allgemeines Wohngebiet WA 1 – ... Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet WA 2 – ... Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet WA 3 – ... Wertpunkte

Private Grünflächen P1, P2, P3 und P4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 14 Die festgesetzte, private Grünfläche P1 ist als Baumreihe aus klima- und standortgerechten, mittel- oder großkronigen Laubbäumen mit flächiger Unterpflanzung herzustellen. Die Bäume sollen in einem maximalen Abstand von 8 bis 10 m untereinander gepflanzt werden.
§ 15 Die festgesetzte, private Grünfläche P2 wird als komplexe, zusammenhängende Maßnahme „Anger“ bestehend aus einer Muldenanlage mit einer naturnahen Bepflanzung sowie einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern angelegt.
- Die Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung ist als mit Rasen begrünte Mulde im Böschungswinkel 1 : 5 ohne Zaunanlage auszuführen. Innerhalb der Mulde sind je 400 m² Muldenfläche zwei klima- und standortgerechte, mittelkronige Laubbäume sowie 25 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind nur Gehölze zu pflanzen, die einen wechselnden Grundwasserstand und zeitweises Überstauen vertragen.
- Außerhalb der Fläche zur Regenwasserversickerung sind straßenbegleitend als Baumreihe klima- und standortgerechte, mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat in einem maximalen Abstand von 8 bis 10 m zu erfolgen.
§ 16 Die festgesetzten, privaten Grünflächen P3 sind vollflächig mit heimischen Blütensträuchern und einer Baumreihe an der Planstraße zu bepflanzen. Die Bäume sollen in einem maximalen Abstand von 8 bis 10 m untereinander und unter Beachtung der Zufahrten zu den Grundstücken gepflanzt werden.
§ 17 Die festgesetzte, private Grünfläche P4 ist mit Sträuchern aufzuwerten.
§ 18 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume aus den §§ 14 - 16 und vorhandene Bäume werden bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1a BauGB).
§ 19 Dachbegrünung
Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit der Aufstellung der baulichen Anlage zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
§ 20 Fassadenbegrünung:
An den Gebäuden sind mindestens die erdnahen, baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen aus der Pflanzenliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
§ 21 Pflanzen und Pflanzqualitäten:
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
- für straßenbegleitende Bäumepflanzungen einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Dabei muss jeder Baum einen mindestens 12 m³ großen durchwurzelbaren Bodenraum (Wurzelaufbau) besitzen.
- bei Laubbäumen und Obsthochstämmen einen Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mindestens 2 x verpflanzt) aufweisen.
- Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein.
- Die Pflanzenarten und -sorten sind aus den Tabellen 1 und 2 sowie der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
§ 22 Die Pflanzungen auf den Grünflächen P1, P3 und P4 und gemäß § 19 und § 20 der textlichen Festsetzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die Bepflanzung der Grünfläche P2 ist innerhalb eines Jahres nach Abnahme der öffentlichen Erschließungsstraße herzustellen.
- Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
§ 23 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgartengebiete, sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege, etc. benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
§ 24 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insekten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis maximal 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
§ 25 Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mindestens 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.
§ 26 Als CEF-Maßnahme hat die Aufhängung von Nistkästen für Vögel an vorhandenem und zu erhaltendem Baumbestand zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 27 Im Bereich von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
§ 28 In der Privatstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und von Havariefahrzeugen einzuräumen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauGB)

§ 29 Bungalows bzw. Häuser mit Flachdächern werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
§ 30 Die Hausfassaden sind mit hellen Farben (sandfarben o. ä.) zu gestalten. Gestaltet wird die Anbringung dunkler, leuchtender oder kräftiger Farben im unteren Spritzbereich bis 50 cm von OKG an gerechnet.
§ 31 Zulässig bei eingeschossigen Gebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 42°. Zulässig bei zweigeschossigen Gebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 51°. Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich in roten Farbtönen zu gestalten.
§ 32 Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind sichtbar und bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
§ 33 Die Luft-Wärmepumpen sind im sichtbaren Vorgartenbereich einzuhalten oder naturnah zu umplanzen.

Hinweise:

Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen

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

Messstellen

Im Plangebiet befinden sich aufgrund der früheren Nutzung als Tankstelle in einem Teilbereich Grundwasser messstellen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme und sonstiger erdengreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Altlasten

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 sofort einzustellen.

Boden

In Geländebereichen, in denen Grünflächen oder Hausgärten neu angelegt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. des § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten. Weiterführende Informationen sind beim Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg erhältlich.

Artenschutz

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.

Immissionsschutz:

Durch die BAB 2 und BAB 14 kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.05.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten. Eine wirksame Entkopplung der Anlage gegenüber tieffrequentem Schall ist umzusetzen

Schutzstreifen (Leitungsbestand):

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.

Nachrichtliche Übernahmen:

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.

Landeshauptstadt Magdeburg

Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung



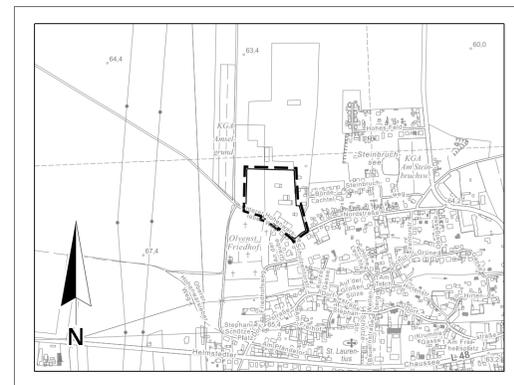
Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 228-4

UNTERER HOHENWARSLEBER WEG

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Juni 2025

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2025