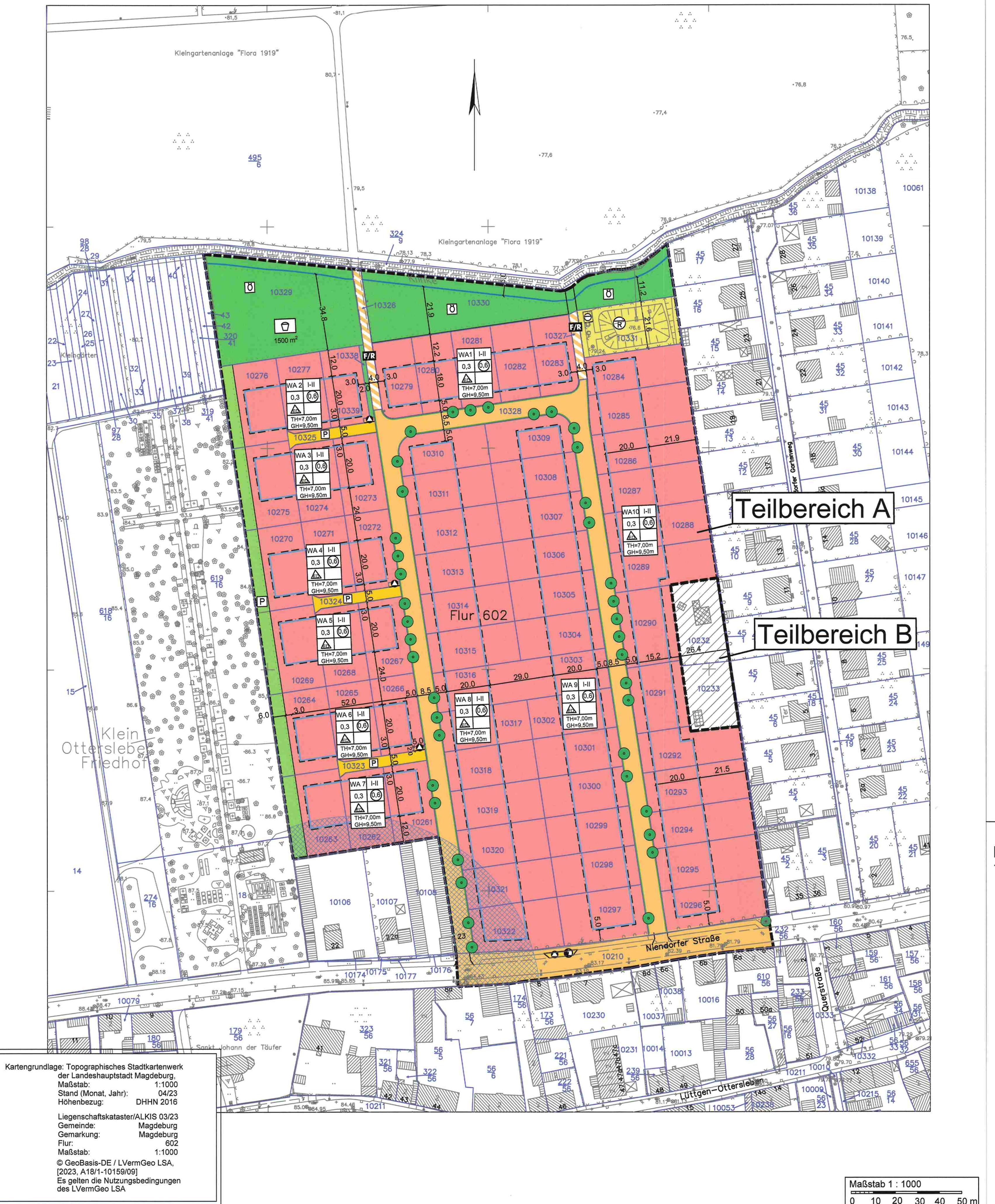


Planteil A



PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENFESTSETZUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
HII Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossfläche als Höchstmaß
TH=7,00m Trauhöhe als Höchstmaß ab OK Fahrban
GH=9,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß ab OK Fahrban
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
F/R öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg
P private Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
öffentliche Grünfläche
öffentlicher Spielplatz
private Grünfläche
Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen
- Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)**
Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abfall
Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Elektrizität
Regenwasserrückhaltebecken
Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abwasser
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Umrangung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Parzellierungsvorschlag
- Nachrichtliche Übernahmen**
Gewässerschonstreifen der Klinke in einer Breite von 5,00m, gemessen ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten
archäologisches Kulturdenkmal

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 nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene 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. 1 BauGB)

1.2.1 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenateliers 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 Nebenateliers 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 600 m² und für Doppelhaushälfte und Haushaltsgruppen 300 m².

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

1.4.1 - Anfallendes Niederschlagswasser auf festigeren Flächen und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu verbringen.
1.4.2 - Auf privaten Grundstücken sind Zuwegeungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
1.4.3 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

2. Hinweise

2.1 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

- Die Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorlagen) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Alte Steinkuhle 6, 39129 Magdeburg eingesehen werden.
- Die Befestigung von Stellplätzen sollte vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten (Riesengesteine, Rasenvergussplatte, Rasenwabenplatten oder Schotterrasen), § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB.
- Die Außengeräte von Wärme pumpen sind so aufzustellen, dass die Geräuschequelle zur Straße ausgerichtet ist bzw. nicht auf Nachbargrundstücke abstrahlt (§ 9 (2) BauGB).
- Die Außengeräte der Wärme pumpen sind so aufzustellen, dass die Geräuschequelle zur Straße ausgerichtet ist bzw. nicht auf Nachbargrundstücke abstrahlt (§ 9 (2) BauGB).
- Nicht zum Geltungsbereich der Bebauungspläne zählt der im Planteil A dargestellte Teilbereich B, bestehend aus den Flurstücken 10232 und 10233.

2.2 Kampfmittel

- Das Baugebiet ist als Bombenabwurflage registriert. Vor Beginn jeglicher Baurbeiten und sonstiger erdingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

2.3 Bodendenkmale

- Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesen Gründen und Befürchtungen der Auswirkungen auf die Befunde und Befunde auszuzeichnen, muss aus archäologischer Sicht der Baumstamm eine fachgerechte und repräsentative Dokumentationsverfahren vorgeschafft werden; vgl. OVG MD 2 L 15/10 vom 26.07.2012.
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

2.4 Arten schutz

- In Verbindung mit Baufeldneinmachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder - abbruch, sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (z. B. Vogel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Es sind das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten.

2.5 Gründordnung

- Bei der Entwicklung der Bauplätze, 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.

2.6 Baugrund

- Gemäß dem Baugrundgutachten ist eine schadlose Versickerung nicht möglich. Vor Baubeginn wird für die privaten Wohnbauplätze ein Niederschlagsverbringungskonzept empfohlen.

2.7 Nachrichtliche Übernahme

- Sofort 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 Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715).

3.2 Baumschutzsatzung

- 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.
- Für den Verlust von Bäumen ist ein Fallantrag bei der unteren Naturschutzbörde zu stellen und entsprechender Erlass gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandteil zur Errichtung des potentiellen Erbschaftsbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereitzustellenden Flächen zu leisten.

3.3 Niederschlagswasser

- Die Entwässerungsmäßige Befestigung des Niederschlagswassers obliegt dem Grundstückseigentümer (§ 79 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Am Grundstück muss ein Entwässerungssystem eingerichtet werden, das das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen aufnimmt und verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3.4 Ist eine schadlose Verbringung des Niederschlagswassers nicht möglich, wird für die Privatgrundstücke ein Niederschlagsverbringungskonzept empfohlen.

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

3.4 Bodenschutz

- Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen (§ 2 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 19915 in aktualisierter Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA). Insbesondere § 4 und § 7 konkret Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz siehe Begründung zum Entwurf und Umweltbericht.

3.5 Archäologische Kulturdenkmal

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) ist erforderlich.

- Im südwestlichen Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es ist im Bauplanungsverfahren durch Auflage zu gewährleisten, dass der konkrete Beginn von Erdarbeiten im Bereich des bekannten Kulturdenkmales (siehe Planteil A) dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) zwei Wochen vorher mitgeteilt wird, damit die Fläche des Bauplatzes gegen mögliche Zerstörungen gesichert werden kann. Zur Anzeige ist eine wissenschaftlich notwendige archäologische Dokumentation zu erstellen, einen Auflagenvertrag in die Genehmigung aufzunehmen.

Landeshauptstadt
Magdeburg

Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung

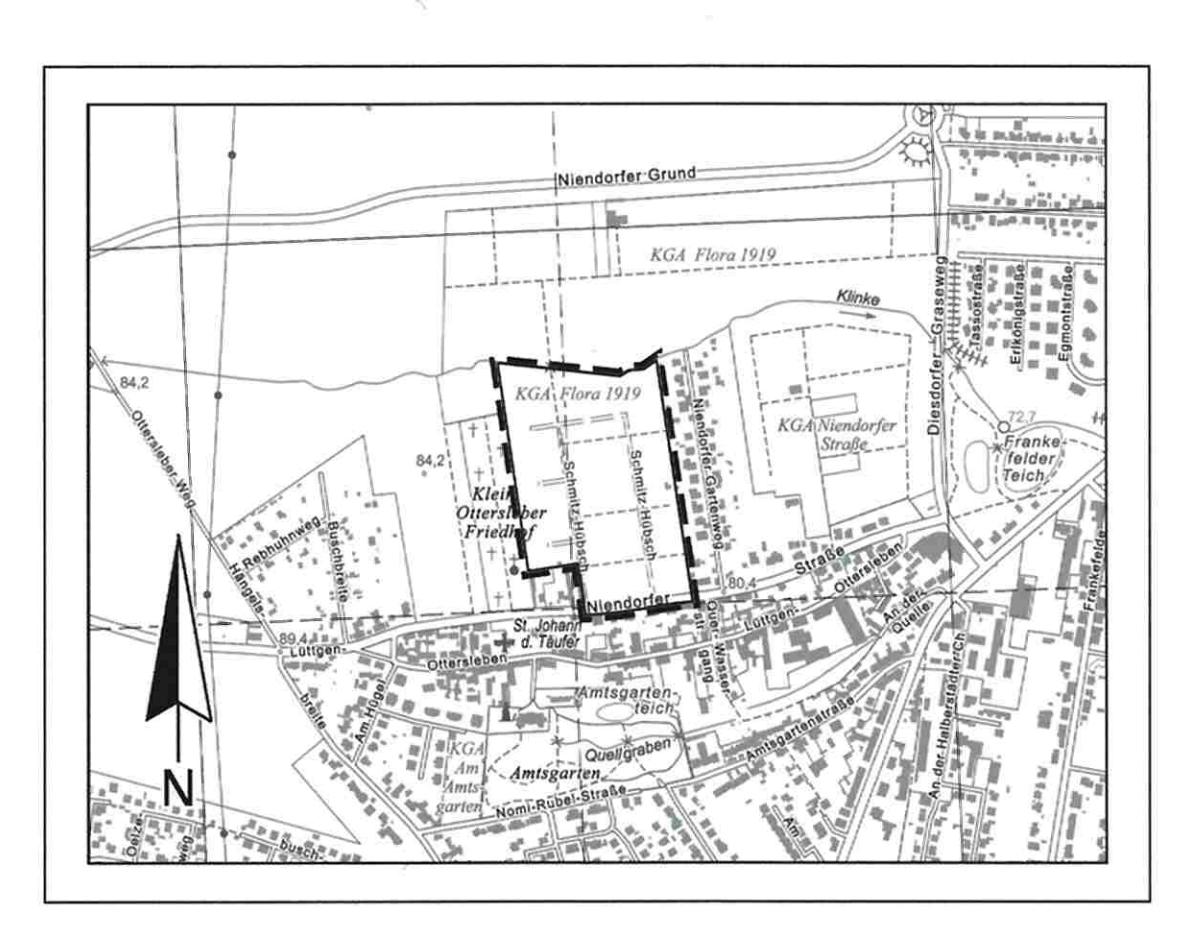


Satzung des Bebauungsplans Nr. 355-5A
NIENDORFER STRASSE

Stand: November 2024

geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.05.2025

Maßstab: 1 : 1000



Ausschnitt aus dem topographischen Stadtkares M 1:10 000
Stand des Stadtkares: 11/2024