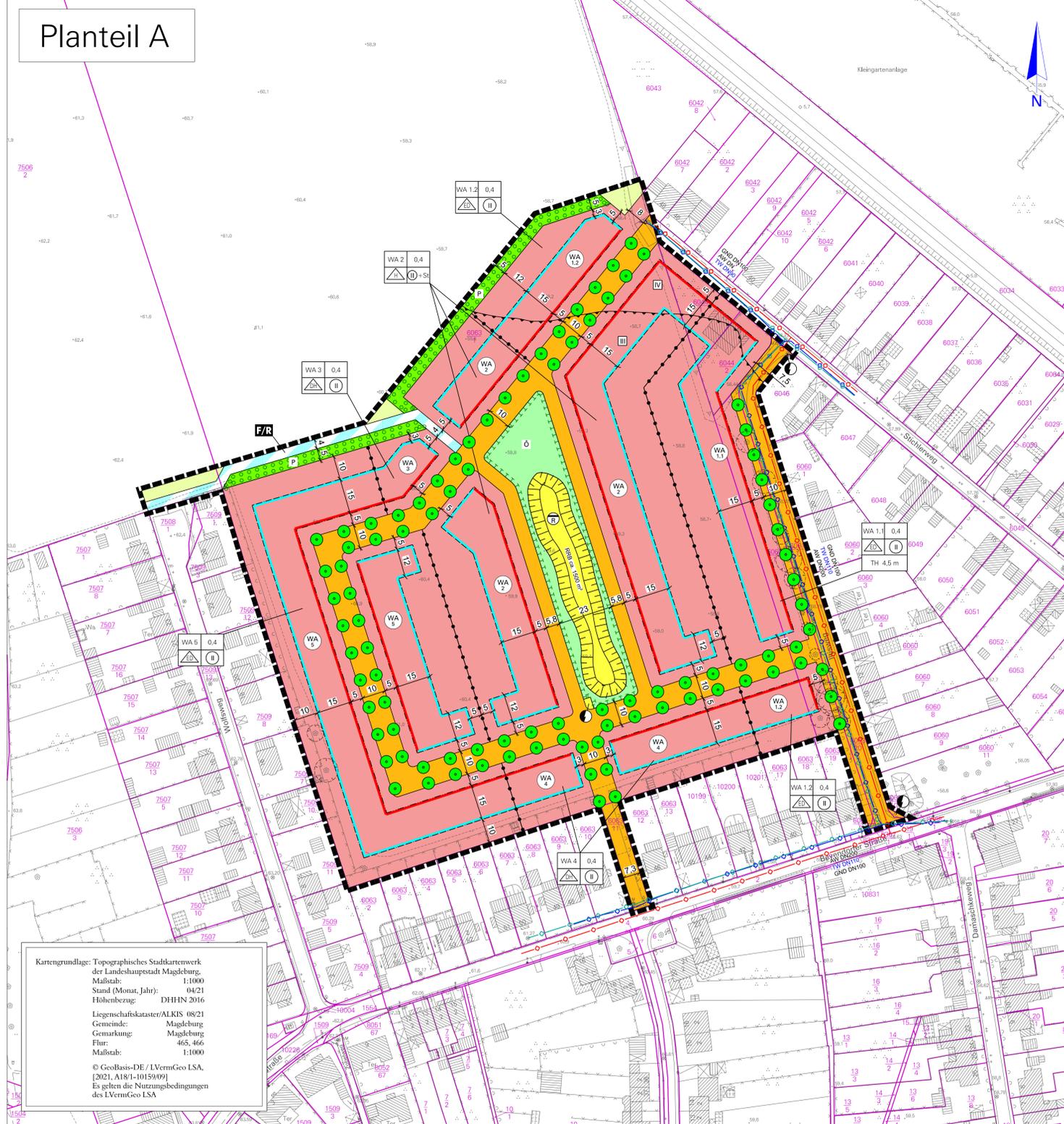


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 04/21, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskataster/ALKIS 08/21, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 465, 466, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021, A18/1-1015/09], Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Planteil B

Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I. Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- § 1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- § 2 In dem Teilbereich WA 2 ist als 3. Vollgeschoss lediglich die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückgesetztes oberstes Geschoss.
 - § 3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, ausgenommen Tiefgaragen, werden generell entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - § 4 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhausgrundstücke 650 m² und für Doppelhausgrundstücke 450 m². Die Mindestgrundstücksgröße für Hausgruppen beträgt mindestens 350 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - § 5 In den Teilbereichen WA 1.1, WA 1.2 und WA 5 ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3)
 - § 6 Im WA 1.1 wird eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- § 7 Hausgruppen bestehen aus Gebäuden mit einer Gesamtlänge von 35 bis 45 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - § 8 Ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien kann durch untergeordnete Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der gesamten Fassadenlänge um maximal 1,0 m gemessen von der Baulinie zugelassen werden. Ein Zurücktreten von den Baulinien kann zur Strukturierung der Fassaden von Hausgruppen durch maximal 50% der gesamten Fassadenlänge einer Hausgruppe um maximal 2,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- § 9 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Versickerung und Verdunstung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung zuzuführen und vor Einleitung in das Entwässerungssystem den straßenbegleitenden Bäumen (Baumscheiben/Mulden) zuzuführen.
 - § 10 Auf der Fläche „O“ ist eine naturnahe ausgebildete Regenrückhaltung anzulegen. Notwendige Einrichtungen zur Bewirtschaftung sind zulässig.
 - § 11 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften (Speicherung, Versickerung, Verdunstung und Verwertung). Für die Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist an die sandigen Schichten im Untergrund anzubinden, um eine schadhafte Versickerung zu gewährleisten.
 - § 12 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise wie unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenfugenplaster, Rasenwabenplatten), (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
- § 13 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche "P" sind vollflächig heimische Blütensträucher (siehe Pflanzenliste „Sträucher“) in der Pflanzqualität Strauch 3 x verpflanzt, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - § 14 Auf der öffentlichen Grünfläche "O" ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage einer Muldenanlage im Böschungswinkel 1:5 und von Wegeflächen vorzunehmen. Die Muldenanlage ist als flache, mit Rasen begrünzte Mulde ohne Zaunanlage auszuführen. Innerhalb der Mulde sind je 500 m² Muldenfläche 2 klima- und standortgerechte Laubbäume sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind nur Gehölze zu pflanzen, die einen wechselnden Grundwasserstand und zeitweises Überstauen vertragen (z.B. Weiden und Erlen). Je 500 m² Grünfläche (abzüglich Mulde) sind 1 klima- und standortgerechter großkroniger Laubbau sowie 25 Sträucher zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen (Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes). Die öffentliche Grünfläche „O“ dient neben dem Naturschutz auch als Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, als Erholungsbereich für die Anwohner und als Regenwasserauffang- und Verdunstungsanlage für das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser im Plangebiet.
 - § 15 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind gemäß Planteil A klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume in einer Flucht als Baumreihen zu pflanzen. Die Pflanzung hat in einem maximalen Abstand von 10,0 bis 12,0 m im Abgleich mit den Grundstückszufahrten zu erfolgen. Ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
 - § 16 Ebenenartige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangener Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1 a BauGB - Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
 - § 17 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1 a BauGB - Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
 - § 18 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 (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - § 19 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - § 20 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - § 21 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - § 22 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermieden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- II. Hinweise**
- Einsichtbarkeit Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinlücke 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdrachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Altlasten / Bodenschutz**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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. Bei den Erdarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen (konkrete Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz siehe Begründung und Umweltbericht zum B-Plan).
- Lärmmissionen**
Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Luftverkehrsanlage „Verkehrslandeplatz Magdeburg/City“. Durch die Nähe zur Luftverkehrsanlage des Flugplatzes Magdeburg ist mit Fluglärm zu rechnen.
- 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 28.08.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.
- 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.
- III. Nachrichtliche Übernahmen**
- Archäologie allgemein**
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- Baumschutzsatzung**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Niederschlagswasser**
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 der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem 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.

- § 23 Der Ausgleich des Defizits für den Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltsweg“ in Höhe von 682,51 Wertpunkten nach Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 2053 und 2054 der Flur 476, dem Flurstücken 3508 und 3510 in der Flur 475 und dem Flurstück 191 der Flur 432. Die Flurstücke werden nur teilweise genutzt. Es handelt sich um eine wegbegleitende Bepflanzung südlich Wolfsteine. Im Rahmen der Baumoffensive werden hier Bäume angepflanzt. Als Ausgleichsmaßnahme wird unter den Bäumen eine viereckige Feldhecke angelegt. Die Sträucher werden mit einem Reihenabstand von 1,5 m gepflanzt. Der Abstand in der Reihe beträgt ebenfalls 1,5 m. Es sind insgesamt 250 m Feldhecke, mit einer Gesamtlänge von 1.500 m anzulegen (Qualität der Sträucher entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- § 24 In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an den Gebäuden die Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - herzustellen. Die betroffenen Bereiche sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche können dem Planteil A entnommen werden.
 - § 25 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich LPB III sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.R.w.res = 35 dB erfüllt. Im LPB IV ist das erf.R.w.res = 40 dB zu erfüllen. Dies gilt auch für Dach/Deckenkonstruktionen über schutzbedürftigen Räumen.
 - § 26 Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu konzipieren. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R.w.res der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.
 - § 27 Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7.2 zu beachten.

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0190/22 Anlage 2

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 481-1
ILTSWEG
Stand: September 2022

Maßstab: 1 : 1 000

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

- I. Planzeichenfestsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - St = Zahl der Vollgeschosse zwingend, +St: 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
 - TH 4,5 m = Höhe baulicher Anlagen in Metern (Traufhöhe) als Höchstmaß über Bezugspunkt nach § 6 der textlichen Festsetzungen (§ 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)
 - DH = nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - H = nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - D = nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- F/R Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- R Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
 - Y Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Elektrizität (ONS, KVS)
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- O öffentliche Grünfläche
 - P private Grünflächen
- 7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
- Ackerflächen
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Baumanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Böschung Regenrückhaltebecken (Böschungsverhältnis 1:5)
 - Baumkronendurchmesser laut Luftbild 2021
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Gasleitung unterirdisch
 - Trinkwasserleitung unterirdisch
 - Abwasserleitung unterirdisch
 - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV = 65 - 70 dB(A)
 - III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III = 60 - 65 dB(A)

