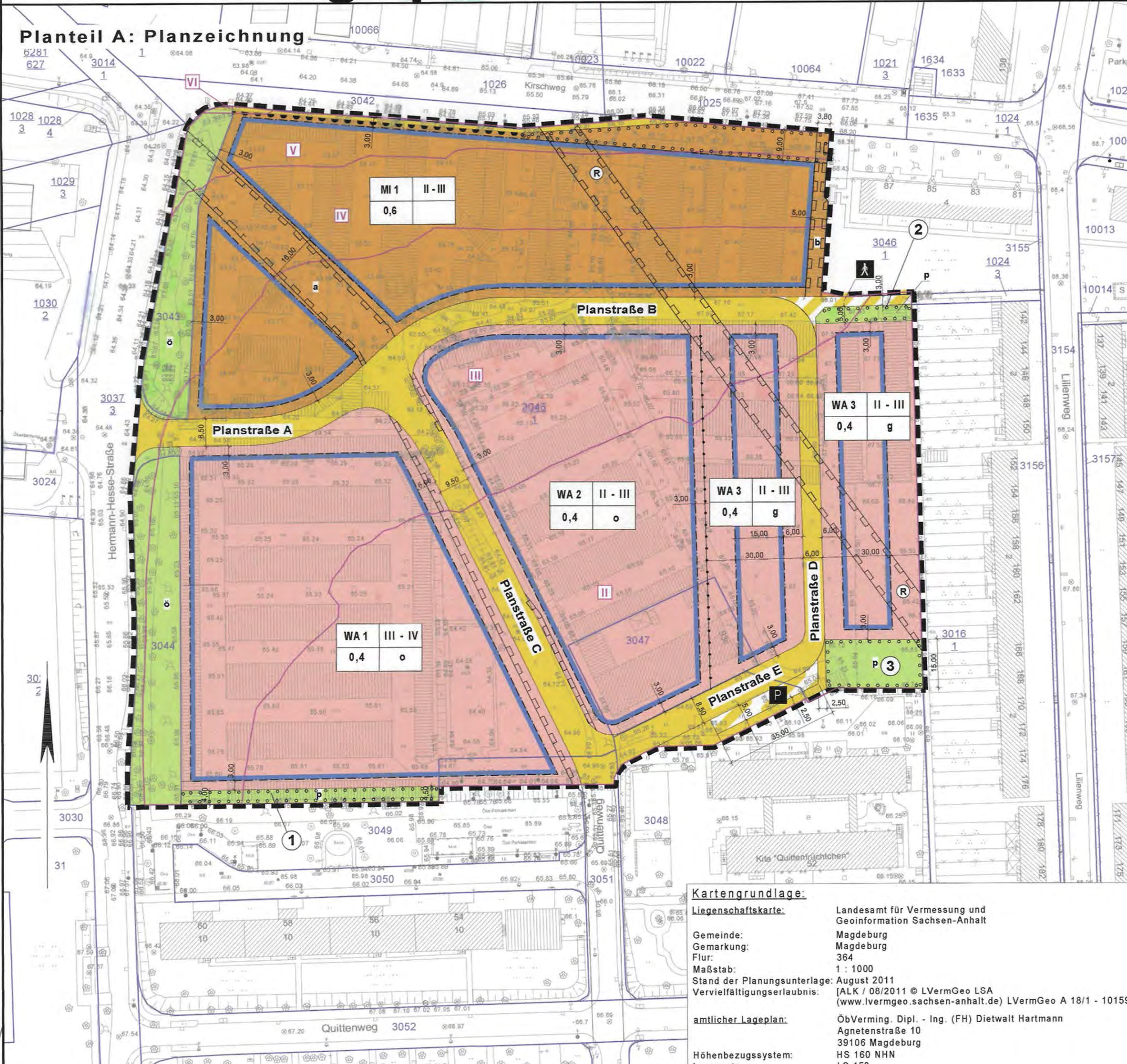


# Bebauungsplan Nr. 425-1 "Kirschweg / Hermann-Hesse-Strasse"



**Kartengrundlage:**  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 364  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planungsunterlage: August 2011  
 Vervielfältigungsdatum: 08.09.2011 © LVerGeo LSA  
 (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) LVerGeo A 18/1 - 10159/09

**amtlicher Lageplan:**  
 ObVerm. Dipl.-Ing. (FH) Dietwart Hartmann  
 Agnetenstraße 10  
 39106 Magdeburg  
 HS 160 NHN  
 LS 150  
 Stand: August 2011

## Planteil B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
 1.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO:  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen  
 werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von den Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.  
 1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO  
 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO:  
 - Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO  
 werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.3 Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind max. zwei Zufahrten mit einer max. Breite von je 4 m zulässig.

1.3 Einzelhandelseinrichtungen  
 1.3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen.  
 Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente:  
 Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren; Apothekenwaren; Blumen; zoologischer Bedarf; Oberbekleidung; Kosmetikwaren; sonstige Textilien; Wolle o.ä.; Schuhe; Leder- und Galanteriewaren; Sportbekleidung; Sportgeräte; Haushaltswaren; Unterhaltungselektronik; optische und feinmechanische Geräte; Fotowaren; Uhren; Schmuck; Silberwaren; Papier- und Schreibwaren; Bücher; Spielwaren; Musikalien

1.3.2 Im Mischgebiet MI 1 sind ausnahmsweise Nachbarschaftsläden bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche für die Gebietsversorgung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Apothekenwaren, Drogeriewaren, Blumen und Papier- und Schreibwaren zulässig.

1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausnahmsweise Läden bis zu einer Größe von maximal 100 m² Verkaufsfläche ("Magdeburger Laden" gem. Magdeburger Marktekonzept) für die Gebietsversorgung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Apothekenwaren, Drogeriewaren, Blumen und Papier- und Schreibwaren zulässig.

1.3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig.

#### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

2.1 In den Wohngebieten betragen die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser 500 m², für Doppelhaushälften 300 m² und je Teilgebäude innerhalb von Hausgruppen und Reihenhäusern 200 m².

2.2 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

#### 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)

3.1 Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen 1 und 2 sind 2-reihige Strauch-Hecken mit einer Gesamtfläche von 485 m² anzulegen. Es sind Sträucher entsprechend den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 aus dem Umweltbericht zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1 m.

3.3 Innerhalb der privaten Grünflächen 3 ist ein geschlossener Gehölzbestand aus Heistern und Sträuchern mit einer Gesamtfläche von 480 m² anzulegen. Es sind Heister mit einem Anteil von 20 % und Sträucher mit einem Anteil von 80 % entsprechend den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 aus dem Umweltbericht zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.

#### 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5, "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauweise ist im Bauverfahren nachzuweisen.

4.2 Dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des MI 1 nach Süden, im WA 1, 2 und 3 nach Süden, Südosten bzw. Osten auszurichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Räume mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 45 dB(A) nachgewiesen werden. Alternativ sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

### II Hinweise

#### Hinweis auf Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

#### Hinweis auf Lärmimmissionen

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr, die oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete liegt.  
 Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, denen die geplante Bebauung gem. den Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 entgegen wirken muss, sind dem "Schalltechnischen Gutachten über die Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 425-1 "Kirschweg / Hermann-Hesse-Strasse" in der Landeshauptstadt Magdeburg" (ECO Akustik, 19.07.2013) zu entnehmen.

#### Hinweis auf Altlasten und sonstige Bodenbelastungen

Bei notwendigen erdengreifenden Bauarbeiten ist zu erwarten, dass unbrauchbares oder belastendes Aushubmaterial (bis > 2 Z der LAGA TR 20) anfällt, das einer ordnungsgemäßen und schadlosen Handhabung und Entsorgung gemäß § 7 KrWG bedarf. Baubegleitend sind ergänzende Untersuchungen und Analysen nach LAGA TR20 erforderlich.  
 Alle anfallenden Abfälle sind gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zu deklarieren, zu sortieren und entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen in dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten bzw. zu beseitigen. Dabei hat die Verwertung der Abfälle immer Vorrang vor deren Beseitigung.  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausbreiten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungefordert zu informieren.

#### Hinweis auf Bodendekontamination

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

#### Hinweis zum Boden

In Geländebereichen, die zur Nutzung als Hausgarten vorgesehen sind oder sonst neu begründet werden, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 BBodSchV herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

#### Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist aufgrund unzureichender Durchlässigkeiten der anstehenden Schichten stark eingeschränkt.  
 Es wird empfohlen, Versiegelungen zu minimieren (Oko-Pflaster, Dachbegrünung), anfallendes Regenwasser zu sammeln und gegebenenfalls über Rückhaltungen gedrosselt aus dem Gebiet abzuführen.

#### Hinweis auf die Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der Abwasserentsorgungsbedingungen das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

#### Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.

#### Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 NatSchG sind zu berücksichtigen.  
 In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierungs- oder abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vogel, Fledermaus) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
 Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

#### Hinweis auf Einsichtnahme von Unterlagen

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

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten gefassenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 10.09.2017, den Bebauungsplan Nr. 425-1 "Kirschweg / Hermann-Hesse-Strasse", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) als Bestandteil des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

**Verfahren**  
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 30.04.2009 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 425-1 "Kirschweg / Hermann-Hesse-Strasse" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.05.2009 über das Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.08.2013 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Vorentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 07.08.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgeführt wurde.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 19.01.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 425-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 13.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 425-1, die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.01.2017 bis 20.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 425-1 ist nach öffentlicher Auslegung geringfügig geändert worden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung erfolgte nicht.

Magdeburg, den 09.09.2017  
 Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 425-1 auf seiner Sitzung am 10.09.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 10.09.2017  
 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 425-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 22.07.2017  
 Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 425-1 als Bestandteil des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 10.09.2017 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 22.07.2017  
 Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 425-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 425-1 "Kirschweg / Hermann-Hesse-Strasse" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 05.03.2018  
 Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den .....  
 Stadtplanungsamt

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise

**Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Parkfläche, öffentlich	
Fußgängerbereich, privat	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche	
p - privat	
ö - öffentlich	

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
--	--------------------------------------

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen a - zugunsten Ver- und Entsorger b - gerecht zugunsten der Öffentlichkeit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Richtfunktrasse	
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109*	
II	≤ 60 dB(A)
III	≤ 65 dB(A)
IV	≤ 70 dB(A)
V	≤ 75 dB(A)
VI	≤ 80 dB(A)
* Übernahme aus: ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz: Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 425-1 "Kirschweg / Hermann-Hesse-Strasse" in der Landeshauptstadt Magdeburg	

Landeshauptstadt Magdeburg  
 DS0217/17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 425-1  
 KIRSCHWEG / HERMANN-HESSE-STRASSE  
 Stand: Mai 2017

Maßstab: 1 : 1000