

# Planteil A

# Planteil B

## Textliche Festsetzungen, integrierte örtliche Bauvorschrift, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Textliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 12 BauNVO, § 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

§ 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gaststätten,
- Kulturelle Einrichtungen, museale Einrichtungen,
- Ladengeschäfte bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Büros,
- Praxen,
- Vertriebsräume,
- Dienstwohnungen (Hausmeister, Betriebsinhaber),
- Beherbergungsbetriebe,
- Gemeindefestsetzungen,
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

§ 2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zentrum Festung“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Kulturelle Einrichtungen,
- Museale Einrichtungen,
- Touristische Einrichtungen,
- Sportliche Einrichtungen,
- Vertriebsräume,
- Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Gemeinbedarfs dienen

§ 3 Im SO 1 + 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

§ 4 Im SO 3 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

§ 5 Im SO 3 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nur bis zu 25 vom Hundert zulässig.

§ 6 Im SO 1 + 2 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen inklusive aller technischen Aufbauten mit 7 m festgesetzt.

§ 7 Im SO 1 + 2 kann ausnahmsweise die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten um 50 cm überschritten werden.

§ 8 Im SO 3 ist eine Firsthöhe von 15 m zulässig.

§ 9 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Grundstück angrenzenden Straße bzw. des Gehweges.

§ 10 Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind zulässig:

- notwendige Stellplätze,
- 10 seltene Störereignisse für seltene Ereignisse gemäß TA-Lärm und ein max. zwei waffenandertolerantes Wochenenden. Diese Sonderveranstaltungen sind bei der zuständigen Behörde gesondert zu beantragen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen.

Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO

§ 11 Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:

- 1. Auf den Flurstücken 10030, 10080, 10081 und 10082 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Abfallwirtschaft und der Ver- und Entsorgungsbetriebe entsprechend der Festsetzung im Planteil A eingeräumt.
- 2. „Kulturbrücke“: Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Höhe von 4,50 m entsprechend der Festsetzung im Planteil A eingeräumt.

§ 12 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Maybachstraße ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedlungen.

§ 13 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im SO 1 + 2 nur ebenerdige Stellplätze zulässig.

§ 14 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Errichtung von Zuanlagen nicht zulässig.

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

§ 15 Flachdach sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig einschließlich der Dachflächen der Staffageschosse zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik ist möglich. Ausgenommen sind Flächen notwendigerweise technische Anlagen.

§ 16 An den Gebäuden (nicht an denkmalgeschützten baulichen Anlagen) sind mindestens die erdnenen, baulich geschlossenen Fassadenschichten ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

§ 17 Befestigte Flächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund des Fuganteils oder der spezifischen Materialeigenschaften einen Versickerungsgrad von mindestens 20 % erreichen.

§ 18 Im SO 3 sind die ebenerdigen Stellplätze aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstelen. Dabei ist je 5 angelegene Stellplätze ein mittel- bis großkröniger standort- und klimagerechter Baum, Stammmumfang mind. 18-20 cm, 3 x verpflanzt in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 19 Entlang der öffentlichen Straßen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Maybachstraße und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im SO 1 + 2 mittel- bis großkrönige standort- und klimagerechte Hochstammblüher mit einem Stammmumfang von 18-20 cm, 3 x verpflanzt entsprechend der Festsetzung im Planteil A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Maybachstraße gemäß § 85 BauO LSA Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift**

§ 20 Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237-4 „Maybachstraße“.

§ 21 Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen und Einfriedlungen.

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 22 Im SO 1 - 3 sind die Fassaden als Putzfassaden, Klinkerfassaden und Holzfassaden oder einer Kombination daraus auszuführen.

§ 23 Die farbliche Gestaltung ist in Erdtönen auszuführen.

§ 24 Im SO 1 + 2 sind die Dächer als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von bis zu 20° auszuführen.

§ 25 Tore in baulichen Anlagen sind nur auf den von der Maybachstraße abgewandten Fassaden zulässig.

**Einfriedlungen**

§ 26 Im SO 1 + 2 sind Einfriedlungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m als lebende Hecke oder als Kombination mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig.

§ 27 Dies gilt nicht für die Einfriedung im hinteren Grundstücksteil, zur Sicherung von technischen Anlagen und als Absturzsicherung.

§ 28 Die Zuanlagen muss mindestens eine Bodentiefe von 10 cm aufweisen.

**Werbeanlagen**

§ 29 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 30 Werbeanlagen haben sich unreluzierend und sind nur am Gebäude zulässig.

**Gemeinheitspflicht, Ordnungswidrigkeiten**

§ 31 Ordnungswidrig handelt, wer nach § 9 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVO LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Archäologie**

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Flächdenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Bei Erdingriffen ist mit dem Antreffen archäologischer Funde und Befunde zu rechnen; es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Das Vorhaben bedarf gem. § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

**Denkmalschutz**

Im B-Plangebiet befinden sich bekannte archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA. Bei Erdingriffen ist mit dem Antreffen archäologischer Funde und Befunde zu rechnen; es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Das Vorhaben bedarf gem. § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

**Bodenschutz/Altlasten**

Im Gebiet sind Grundwasserermessstellen zum Nachsorgeüberwachung von belasteten Sanierungsgebieten vorhanden. Die vorhandenen Grundwasserermessstellen (GWMS) GWMS 398, 401 und 109 sind während der Bauarbeiten vor Beschädigung zu sichern, funktionsfähig und zugänglich zu erhalten. Werden die GWMS im Rahmen von Baumaßnahmen oder Arbeiten zur Geländegestaltung beschädigt oder äußerlich verändert, sind diese zu reparieren, oder in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. nach Lage und Höhe neu einzumessen. Beim Erhalt der GWMS ist zu berücksichtigen, dass bei einer Gestaltung von Grünflächen Bäume in ausreichendem Abstand (ungefähr zu erwartender Kronendurchmesser) gepflanzt werden, um eine spätere Durchwurzelung und somit Beschädigung der GWMS zu vermeiden. (siehe Begründung Pkt. 6.9.3 Altlasten)

**Naturschutz**

Teile der Anlage unterliegen als „Geschützter Park“ und „Glacisanlage“ und an der „Künette“ dem Naturschutzrecht. Die Künette und ihre Böschungen sind Biotope. Eingriffe in diese Anlagen bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

**Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet sind Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie und zur Ableitung von Niederschlagswasser gekennzeichnet.

**Hinweise**

**Kampfmittel**

Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdrängungsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen und sonstiger erdengreifender Maßnahmen muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

**Altlasten**

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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

**Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude bzw. Flächen nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen, Zaunsechsen und Bruchvögeln zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.

**Niederschlagsentwässerung**

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasservolumen entsprechend der Maßgabe der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdampfen oder zur Beseitigung zu nutzen. Die Konzentration der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwasserseelschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird. Es wird ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem empfohlen.

**Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

# Flur 345

# Flur 152

# Flur 144

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartennetz der Landeshauptstadt Magdeburg  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 09/23-11/22  
 Höhenbezug: DHHN 2016

Legende: ALKIS 09/23  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Flur: 144, 152  
 Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / FernVermGeo ST.  
 (3202, A161, 1015009)

Es gelten die Nutzungsbedingungen des FernVermGeo ST

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

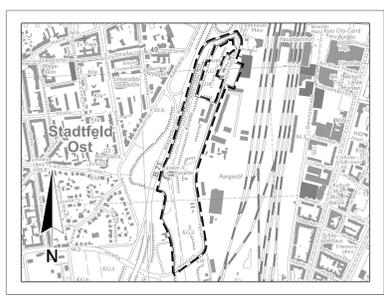
- Planzeichenfestsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
    - FH... = Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen § 1 Absatz 8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußgängerbereich, öffentlich
    - F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, öffentlich
    - P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz, öffentlich (siehe textliche Festsetzungen § 10)
    - P/P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz, privat (siehe textliche Festsetzungen § 10)
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - o öffentliche Grünflächen
    - P private Grünflächen
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - Wasserflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzung: Bäume
    - Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen
    - St Umgrünung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - \*Kulturbrücke\*: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Verbindung von der \*Kulturbrücke\* zum Fußwegnetz: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahmen**
  - b Flächdenkmale, oberirdisch
  - b Flächdenkmale, unterirdisch
  - g Grundwasserermessstelle
  - 1KV- und 10KV-Stromleitungen unterirdisch mit beidseitig 1,5 m Schutzstreifen

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt Magdeburg  
 DS0072/24 Anlage 2

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237-4  
 MAYBACHSTRASSE  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
 Stand: Februar 2024

Maßstab 1 : 1 000



Planverfasser: Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt  
 Am der Stadtkatastr. 4  
 39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
 Stand des Stadtamtsauszugs: 09/2024