



Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Nutzungsaufnahme von Wohnnutzung in den Baugebieten MU, WA3 und WA5 ist erst zulässig, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 6.1 errichtet wurde. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - Die Bebauung des Flurstücks 3918 im WA5-Gebiet ist im Bereich der gekennzeichneten Altlastenfläche erst zulässig, wenn die Unbedenklichkeit des Verfüllmaterials durch Vorlage entsprechender Unterlagen oder durch Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wird. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - In den Baugebieten WA 5 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den Baugebieten WA 1 bis WA 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind in den Baugebieten WA 4 und WA 6 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Läden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig. In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Im Baugebiet MU sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Im Baugebiet MU sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig (§ 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in allen WA-Gebieten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden, wenn dies durch Unterbauung für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
 - Auf der mit Leitungsrecht belasteten Fläche des Baugebietes MU ist eine Bebauung erst zulässig, wenn das Kabel in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG außer Betrieb genommen und zurück gebaut wird. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Im Grenzbereich von Baufeldern der geschlossenen und offenen Bauweise ist entlang dieser Grenze zu beiden Seiten eine geschlossene Bauweise zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

In den Baugebieten WA2, WA3, WA4, WA5 und MU darf die jeweils rückwärtige Baugrenze bezogen auf die angrenzende öffentliche Straße um nie bis zu 3 m überschritten werden, sofern dies der Errichtung von Tiefgaragen oder halbversenkten Parkgaragen dient.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nur in Tiefgaragen oder halbversenkten Parkgaragen zulässig.
- Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterterrassen, Rasengitter, Grofugenpflaster).
- Flächen zum Anpflanzen und für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB)**
 - Die Flächen zum Anpflanzen „a1“ sind als begrünte Wohnhöfe zu entwickeln. Diese Flächen sind zu mindestens 60 % mit Bäumen und Sträuchern sowie Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen. Dabei ist je 100 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen. Auf den restlichen 40 % sind Kinderspiel- und Freizeitanlagen, Wäschetrocknenplätze, Fahrradabstellanlagen und teilversiegelte Aufenthaltsbereiche für die Bewohner zulässig.
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen „a2“ sind mindestens 3 großkronige standort- und klimagerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese Fläche dient als Standort für die nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Gehölze auf bei Bebauung des WA2-Gebietes.
 - Innerhalb der Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie so zu ergänzen, dass im Bereich außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Trassen des vorhandenen Leitungsbestands eine geschlossene Gehölzpflanzung entsteht.
 - Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind 6 großkronige, standort- und klimagerechte Laubbäume, StU mind. 18-20 cm, anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Stellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger standort- und klimagerechter Laubbau (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 9 m² Fläche und mind. 2 m Breite zu pflanzen.
 - Die öffentliche Grünfläche östlich der Lärmschutzwand ist mit überwiegend heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen (je 100 m² 1 Heister, 25 Sträucher). Für die Bereiche der Schutzstreifen für vorhandenen Leitungsbestand sind hierzu Abstimmungen mit dem jeweiligen Leitungsträger zu führen. Im Bereich der Leitungstrassen können die Gehölzpflanzungen durch Wiesenbereiche und Staudenpflanzungen ergänzt werden.
 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelhöhe vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik ist möglich. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratbau extern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
 - Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Im Bereich der Schutzstreifen für den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Rasen- oder Staudenflächen bzw. in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger anteilig flachwüchzige Gehölze anzulegen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe muss mindestens 2,80 m betragen mit einem vertikalen Ausstrahlungswinkel von mind. 1 m.
 - Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke auf die vorhandene Geräuschkonstellation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.
 - Die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist in Bereichen mit Lärmpegeln > 45 dB(A) auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - 1,2 = Geschößflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, bzw. nur als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
 - o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Fernwärme, Wärmeübertragerstation
 - Abfall, Wertstoffcontainer
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), "a1" und "a2" siehe textliche Festsetzungen 4.1. und 4.2.
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 8. Sonstige Planzeichen**
 - St Stellplätze
 - Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Lärmschutzwand - siehe textliche Festsetzung Punkt 6.1.
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
 - Fernwärmeleitungen, oberirdisch
 - Fernwärmeleitungen, unterirdisch
 - Trinkwasserleitungen, unterirdisch
 - Abwasserleitungen, unterirdisch
 - Stromleitungen, unterirdisch
 - Schutzstreifen für Versorgungsleitungen - siehe textliche Festsetzung Punkt 5.1.
 - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - VI Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
 - V Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
 - IV Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
 - III Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
 - II Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, II 55 - 60 dB(A)
- III. Kennzeichnungen**
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), Altlastenfläche - siehe textliche Festsetzung 1.2.

Planteil B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen:

Baumschutzsatzung:
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung“ - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.

Niederschlagswasser:
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Archäologie:
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Hinweise:

Einschärferkeit 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.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten:
Sollen 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, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unangekündigt 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.

Bodenschutz:
Die Gebäude-Verfüllungen innerhalb des Plangebietes sollen grundsätzlich vor einer Neubebauung nochmals untersucht werden. Hierzu ist bei der unteren Bodenschutzbehörde ein Untersuchungskonzept vorzulegen, welches die stichpunktartige Untersuchung durch Rammkern-Sondierungen und Analytik beinhaltet aus denen im Ergebnis ein schlüssiges Bild über den Untergrundbau der ehemals versiegelten Bereiche abzuleiten ist und den ordnungsgemäßen Umgang mit den Füllmaterialien ermöglicht.

Bodenschutz:
Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen oder Spielplatzflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1989 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 154ff) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

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 DVWG/GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ von 02/2013 einzuhalten.

Landeshauptstadt
Magdeburg

SD0622/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135-1
NÖRDLICHE UMFASSUNGSSTRASSE
Stand: März 2021

Maßstab: 1 : 1 000

