131-2 Klostr-wuhne 39

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 23.01.2025 den Bebauungsplan Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) und örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, 10.02.2025

Siegel

ÖbVermIng / Fachdienst Stadtvermessung

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131-2 sowie die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 23.12.2022 im Amtsblatt Nr. 35 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.10.2023 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.10.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 04.04.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-2 und der Begründung und zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde auf der Grundlage des § 48 BauO LSA i.V.m. § 85 BauO LSA, § 9 Abs. 4 BauGB und §§ 1, 4 und 8 KVG LSA die Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift als Bestandteil des Bebauungsplanes gebilligt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2024 im Amtsblatt Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.229-6 mit örtlicher Bauvorschrift und mit der Begründung haben vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf, örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Schreiben vom 06.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 23.01.2025 den Bebauungsplan Nr. 131-2 und die örtliche Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Siegel

Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 131-2 übereinstimmt.

Magdeburg, 10.02.2025

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 24.04.2024 wird hiermit mit der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

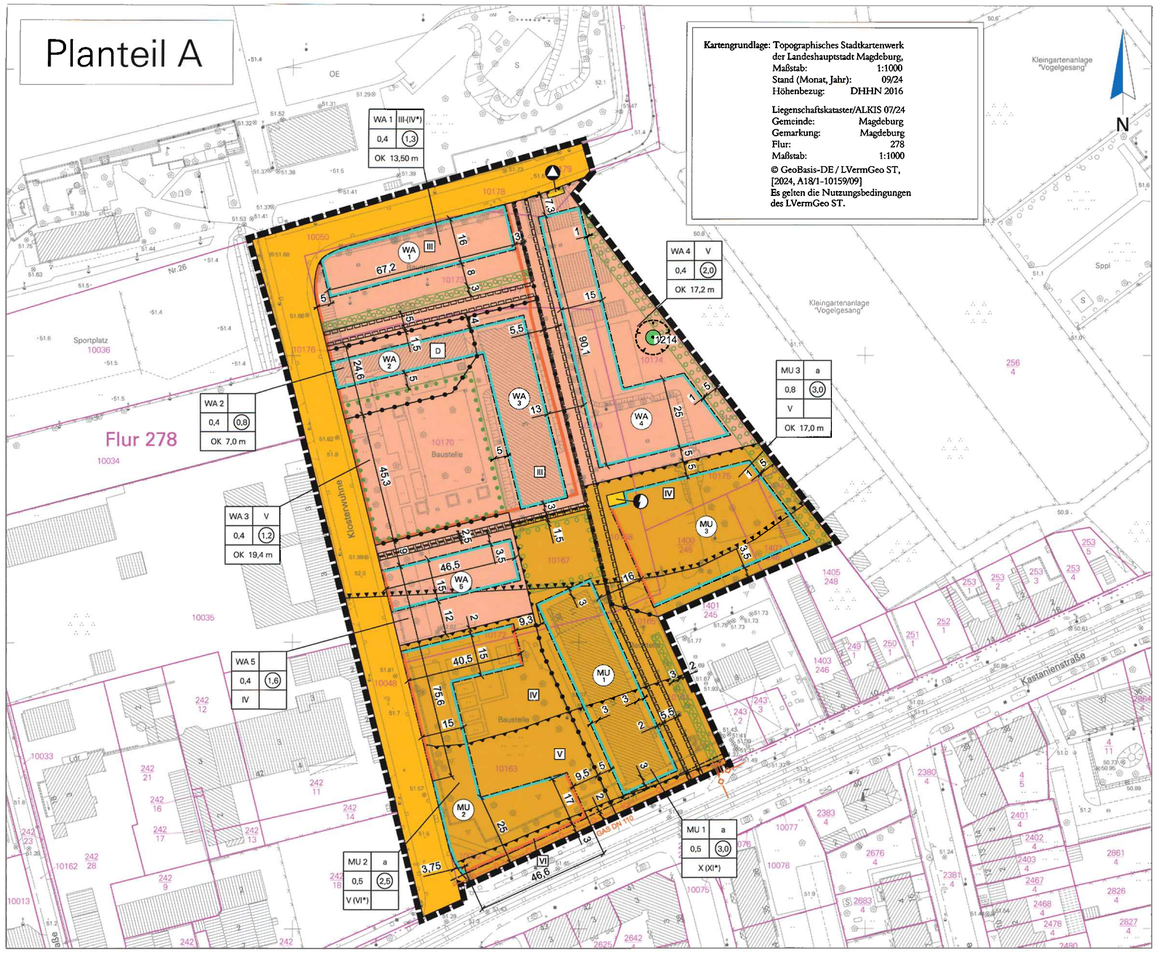
Oberbürgermeisterin

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39" und die örtliche Bauvorschrift sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39" und die örtliche Bauvorschrift sind damit in Kraft getreten.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Planteil A



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 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

3,0 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO und § 20 BauNVO)

X (XI*) = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Staffelgeschoss (*) siehe textliche Festsetzungen § 7 und § 8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

OK 13,50 m = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Oberkante in Meter über dem Bezugspunkt 52,1 m über NHN (DHHN2016)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Abfallentsorgung

6. 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)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

1214 Erhaltung: Bäume (Baumnummer 1214 gemäß der Bestandserfassung)

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gasleitung unterirdisch mit beidseitig 2 m Schutzstreifen

Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche

VI — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI = 75 - 80 dB(A)

V — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V = 70 - 75 dB(A)

IV — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV = 65 - 70 dB(A)

III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III = 60 - 65 dB(A)

Planteil B
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Örtliche Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 1 In den Baugebieten WA1 bis WA5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebiet WA1 bis WA5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

§ 3 In den Baugebieten MU1 bis MU3 sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Baugebieten MU1 bis MU3 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens" zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² und nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogeriewaren, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Zeitschriften, Schreibwaren

§ 5 Im Baugebiet MU2 ist Wohnnutzung im Erdgeschoss in einer Tiefe von 25 m ab der Grenze der Straßenverkehrsfläche der Kastanienstraße unzulässig.

§ 6 Die Nutzungsmischung in den Urbanen Gebieten ist über alle drei Gebiete zu sichern. Im Urbanen Gebiet MU1 ist deshalb auch reine Wohnnutzung zulässig, sofern ein Anteil von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Nutzungen nach § 6a Abs. 1 Nr. 2-5 BauNVO über alle Urbanen Gebiete (ohne Parkstellflächen) gesichert wird.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 7 Die mit * gekennzeichnete Geschosszahl im Baugebiet WA1 ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einer an der Südseite um mindestens 2 m zurückversetzten Außenwand auf maximal 60 % der darunter liegenden Geschossfläche und auf maximal 70 % der Gesamtgebäudelänge, dabei jeweils nur in Abschnitten von maximal 15 m Gebäudelänge.

§ 8 Die mit * gekennzeichnete Geschosszahl im Baugebiet MU2 ist nur entlang der Kastanienstraße und im Eckbereich der Klosterwuhne auf jeweils 25 m Länge zulässig.

§ 9 Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist in den Baugebieten WA2 und WA3 nur bis zu 0,5 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

§ 10 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 2 m hinter die Außenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Eine Überschreitung ist außerdem zulässig für notwendige technische Anlagen um bis zu 3 m auf maximal 5 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 11 Die abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert:
In den Baugebieten MU1 und MU3 ist offene Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

§ 12 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 2 Tiefe besitzt und nicht mehr als ein Drittel der gesamten Fassadenlänge beträgt.
Im Baugebiet WA 3 ist auf der Westseite des Baudenkmals diese Überschreitung nur zulässig bei Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde.
Im Baugebiet MU2 sind Überschreitungen nur zulässig, soweit dies mit dem Erhalt und Schutz der Alleebäume an der Kastanienstraße vereinbar ist.

Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

§ 13 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ab 3 Stellplätzen, ist pro angefangener 5 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Baum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen; diese Regelung greift auch bei der Erweiterung einer Stellplatzanlage auf 3 oder mehr Stellplätze. Die Bäume sind so in die Stellplatzanlage zu pflanzen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten (Baumdach). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzfläche muss je Baum mindestens 2 m breit und mindestens 10 m² groß sein. Die Pflanzgrube muss ein Substratvolumen von mind. 12 m³ haben.

§ 14 Auf den 3 und 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen sind Baumreihen aus standort- und klimagerechten Laubbäumen (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Je 50 m Länge sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. Auf der Fläche zum Anpflanzen im Baugebiet MU1 sind mindestens 5 standort- und klimagerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

§ 15 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. 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 vom Hundert betragen.
Die Substratschicht ist ausnahmsweise mit nur 8 cm zulässig, soweit es sich um Holzbauweise der Gebäude handelt und statische Belange die Reduzierung erfordern.
Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 16 An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Brandschutz- und Denkmalschutzbelange einer Fassadenbegrünung entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 17 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). (§9 (1) Nr. 20 BauGB). Dies gilt nicht für Fahrgassen.

§ 18 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgartenflächen, sind als wasserdurchlässige, möglichst zusammenhängende natürliche Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig. (§ Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 19 Zum Schutz gegen Außenlärm müssen im gesamten Plangebiet die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn,- Büro- und Arbeitsräume) den Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.

§ 20 In den Lärmpegelbereichen V und VI sind Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig bei baulichen Schutzvorkehrungen (z.B. Prallscheiben, geschlossene Glasvorbauten o.ä.) und Genehmigung durch die untere Immissionsschutzbehörde mit rechnerischem Nachweis erforderlicher Lärmminderung.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 5 (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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.

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

Hinweise

Altlasten
Sollten 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 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Ansprechpartner ist Herr Akkermann, Tel. 0391-540-2719. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Archäologie
Bei erdeingreifenden Baumaßnahmen ist vorgeschaltet bzw. begleitend entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation durchzuführen (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen.

Bombenabwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der neu anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. Grundstücksfreiflächen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) in einer Mindestmächtigkeit von 40 cm herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen der §§ 6, 7 und 8 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.

Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden Untersuchungen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen durchzuführen. Gegebenenfalls sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten sind bauökologisch zu begleiten.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Elektromobilität
Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/ Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

Satzung über eine Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nach § 48 Abs. 1 BauO LSA. Diese Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung von Wohnungen als bauliche Anlagen im Sinne des § 48 (1) BauO LSA Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen und notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Rechtsgrundlage bilden § 48 Abs. 2 und 3 sowie § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBL. LSA S. 440) sowie das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl SLA S. 209).

§ 2 Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn Fahrradabstellanlagen sowie notwendige Stellplätze für Kfz in ausreichendem Umfang sowie in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diese Zwecke öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Fahrradabstellanlagen und notwendigen Kfz-Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Wohnungen fertiggestellt sein und sind dauerhaft zu unterhalten.

§ 3 Die Zahl der Fahrradabstellanlagen und notwendigen Kfz-Stellplätze ist in der Baugenehmigung gem. § 71 BauO LSA festzulegen. In den Fällen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 62 BauO LSA, ist die Zahl einschließlich der zugrunde liegenden Berechnungen sowie der Standort der Fahrradabstellanlagen und notwendigen Stellplätze in den Bauunterlagen zu dokumentieren.

§ 4 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellanlagen richtet sich nach den unter § 7 genannten Kennzahlen. Bei der Berechnung wird auf ganze Zahlen aufgerundet.

§ 5 Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze kann zu 10 % ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements verringert (bei Errichtung eines öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplatzes für ein Car-Sharing-Unternehmen, Mieter-Ticket, Zeitkarten für den ÖPNV, dauerhafte Selbstbindung an andere Verkehrsträger). Die für die Aussetzung erforderliche Zustimmung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Zum Mobilitätsmanagement besteht Berichtspflicht in fünfjährigem Turnus zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres und bei Veränderungen dieses Managements.

§ 6 Größe und Beschaffenheit der Abstellanlagen für Fahrräder:
Abstellanlagen für Fahrräder sind mindestens mit 10 % der nachzuweisenden Gesamtzahl in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches herzustellen. Sie sollen ebenerdig liegen. Abstellanlagen und -räume müssen von der angrenzenden Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen mit max. 6 % Neigung oder über einen Aufzug verkehrssicher erreichbar sein.
Bei der Herstellung von Abstellanlagen sind die Mindestabmessungen von 0,70 m x 2,00 m einzuhalten zuzüglich einer Rangierfläche mit einer Tiefe von 1,50 m. Diese kann ganz oder teilweise in einer Verkehrsfläche liegen und muss barrierefrei erreichbar sein.
Werden die Fahrradabstellanlagen in allseitig umschlossenen Gebäuden untergebracht, gelten die vorgenannten Regelungen sinngemäß. Diese Räumlichkeiten müssen über eine geeignete E-Lademöglichkeit verfügen.
Jede 5. Abstellanlage für Fahrräder muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern bzw. Lastenfahrrädern geeignet sein.

§ 7 Folgende Kennziffern sind bei der Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen zugrunde zu legen:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Größe der Gesamtwohnfläche (GWF)	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder
1.1	Wohnnutzung	bis 50 m² GWF: 0,4 je Whg. > 50 m² bis 75 m² GWF: 0,7 je Whg. > 75 m² bis 100 m² GWF: 0,9 je Whg. > 100 m² bis 120 m² GWF: 1,1 je Whg. > 120 m² bis 160 m² GWF: 1,2 je Whg. > 160 m² GWF: 1,4 je Whg.	bis 50 m² GWF: 1 je Whg. > 75 m² GWF: 1,5 je Whg. > 100 m² GWF: 2 je Whg. > 120 m² GWF: 3 je Whg. > 160 m² GWF: 3,5 je Whg. > 160 m² GWF: 4 je Whg.
1.2	Wohnnutzung mit öffentlicher Förderung	Stellplatzschlüssel wie unter 1.1. x 0,5	Abstellanlagenschlüssel wie unter 1.1
1.3	Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen	1 je 7 Whg.	1 je 5 Whg.
1.4	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime	1 je 7 Betten	1 je 1 Bett
1.5	Pflegeheime	1 je 14 Betten, jedoch mind. 3	1 je 7 Betten

** Die Berechnung der anrechenbaren Wohnfläche (GWF) erfolgt gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche(Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)*
Dabei ist für alle zu errichtenden Stellplätze ein Elektroanschluss baulich vorzusehen, damit bei Bedarf eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge installiert werden kann.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 8 KVG LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Pflichten zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen oder Fahrradabstellanlagen gemäß dieser Satzung handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro je nicht bzw. nicht entsprechend dieser Satzung hergestelltem Stellplatz oder Fahrradabstellanlage geahndet werden.

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

DS0407/24 Anlage 2

Satzung des Bebauungsplans Nr. 131-2
KLOSTERWUHNE 39
mit örtlicher Bauvorschrift
Stand: September 2024

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 131-2 ist am 24.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

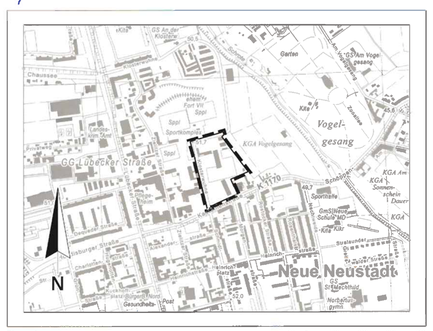
Der Bebauungsplan Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39" ist damit rückwirkend zum 14.02.2025 in Kraft getreten.

Magdeburg, 14. NOV. 2025

Siegel

Oberbürgermeisterin

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2024

G:\GIS\BPLAENE\131-2\2024-08_Satzung\131-2.dgn