Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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 24.09.2025 den Bebauungsplan Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom ___ als Satzung beschlossen.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **1**

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

Magdeburg, 23.06.2025

ÖbVermIng. / Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Stadtvermessung) **2**

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.01.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174-5 beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.02.2015 im Amtsblatt Nr. 03/2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **3**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und eine Bürgerversammlung am 26.09.2017 erfolgt.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg,

Oberbürgermeisterin **4**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.09.2017 über den Planungsstand unterrichtet.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **5**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 01.11.2018 dem 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2018 im Amtsblatt Nr. 28/2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und die Begründung haben vom 22.11.2018 bis 04.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **6**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2018 von der Auslegung des 1. Entwurfs benachrichtigt worden.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **7**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2019 im Amtsblatt Nr. 16/2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und die Begründung haben vom 08.07.2019 bis 08.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **8**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2019 von der Auslegung des 2. Entwurfs benachrichtigt worden.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **9**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 dem 3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2022 im Amtsblatt Nr. 35/2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und die Begründung haben vom 09.01.2023 bis 08.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **11**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2023 von der Auslegung des 3. Entwurfs benachrichtigt worden.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **12**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.08.2023 dem 4. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 4. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und die Begründung haben vom 18.09.2023 bis 17.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **13**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2023 von der Auslegung des 4. Entwurfs benachrichtigt worden.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **14**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.10.2024 dem 5. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2024 im Amtsblatt Nr. 21/2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 5. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und die Begründung haben vom 18.11.2024 bis 18.12.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **15**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2024 von der Auslegung des 5. Entwurfs benachrichtigt worden.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51" in seiner Sitzung am 24.09.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin **16**

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51" übereinstimmt.

Magdeburg, 23.06.25

Siegel

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung) **17**

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-5 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 24.09.2025 wird hiermit ausgefertigt.

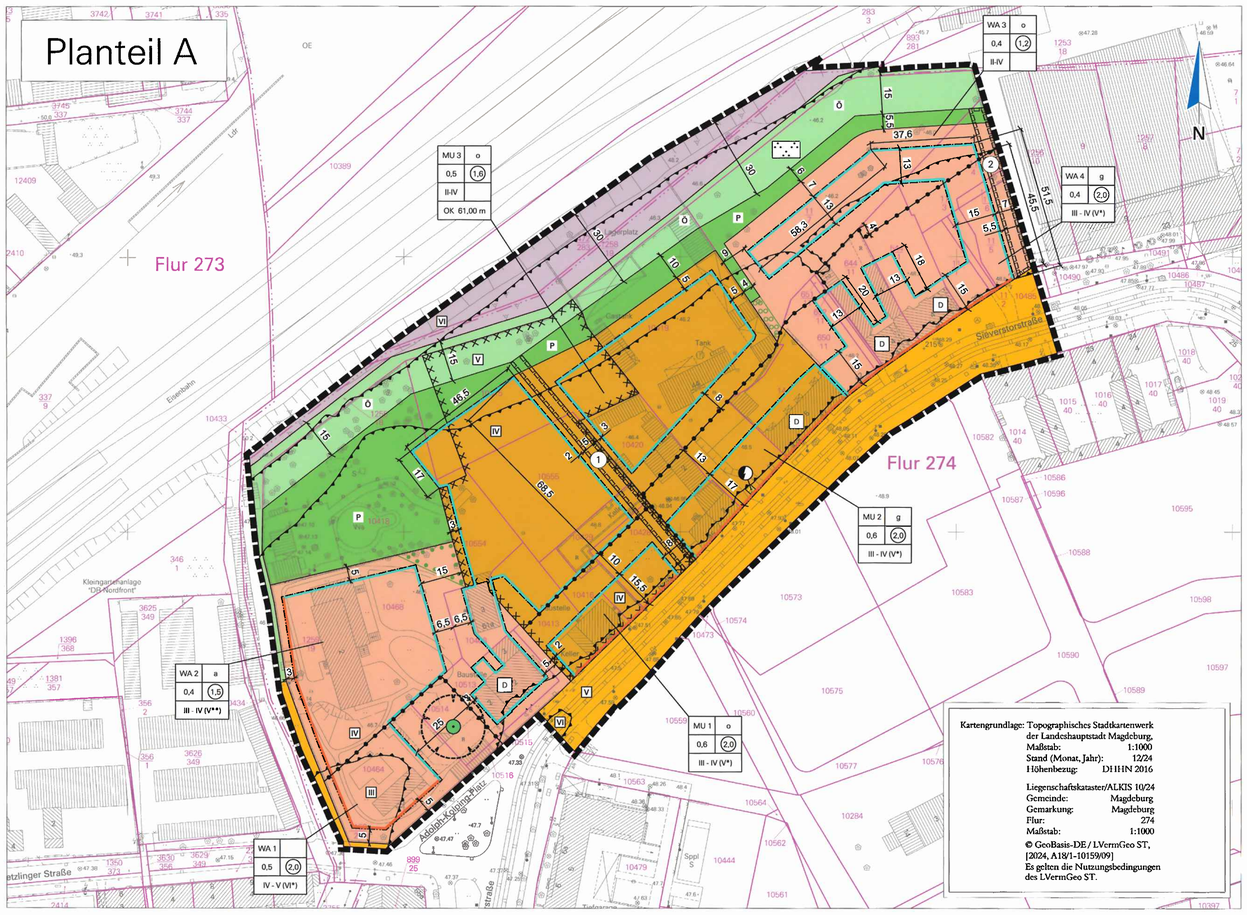
Magdeburg, 25. JUNI 2025

Oberbürgermeisterin

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 174-5 ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg,

Oberbürgermeisterin **18**



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 12/24
Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 10/24
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 274
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo ST, [2024, A18/1-10159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

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	(2,0)
III - IV (V*)	
OK 60,00 m	

0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
(2,0) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
(...*) = siehe textliche Festsetzungen § 4 und § 6
(...**) = siehe textliche Festsetzungen § 5
OK 60,00 m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN (im DHHN 2016) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
a = abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen § 10 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünflächen

Ö — öffentliche Grünflächen

Parkanlagen

7. 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)

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

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

GFL 1: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, siehe auch textliche Festsetzungen § 23 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL 2: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, als Gehrecht für die Allgemeinheit sowie als Fahrrecht für die Wartung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche, siehe auch textliche Festsetzungen § 24 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Kronendurchmesser laut Luftbild 2023

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

Flächen für den überörtlichen Verkehr, Bahnanlagen

D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

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)

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-5 ist am 24.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51" ist damit rückwirkend zum 26.06.2025 in Kraft getreten.

Magdeburg, 14. NOV. 2025

Siegel

Oberbürgermeisterin

Planteil B
Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

§ 1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 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 nur in den Baugebieten WA 1 und WA 4 wie folgt zulässig: Es sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens" mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.
In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind Läden nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

§ 3 In den Baugebiet MU 1 bis MU 3 sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Baugebiet MU 3 ausgeschlossen und in den Baugebieten MU1 und MU2 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens" zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

§ 4 Die mit (*) festgesetzte Geschosszahl in den Baugebieten WA 4, MU 1 und MU 2 ist nur als Staffelgeschoss zulässig, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.

§ 5 Die mit (**) festgesetzte Geschosszahl im Baugebiet WA 2 ist nur zulässig bei Ausbildung des 5. Geschosses als Staffelgeschoss. Dabei ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einzuhalten.
Diese Festsetzung gilt nur im westlichen Bereich des Baufeldes bis zu einer Tiefe von 15 m ab Baulinie und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.

§ 6 Die mit (*) festgesetzte Geschosszahl im Baugebiet WA 1 ist nur als Staffelgeschoss zulässig, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 19,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.

§ 7 In allen Baugebieten darf die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auf jeweils 20 % der Tiefgaragenfläche und mindestens 30 cm auf der übrigen Fläche vorgenommen wird und die Tiefgaragen zu mindestens 90 % begrünt werden.

§ 8 Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschossflächenzahl angerechnet (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 9 Auf dem Flurstück 10419 der Flur 274 im Baugebiet MU 2 darf von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden. Die Festsetzungen § 23 zur Erschließung und § 11 zu Versorgungsanlagen sind zu beachten.

§ 10 Im Baugebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise wie folgt zulässig: Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

§ 11 Die auf dem Flurstück 10419 vorhandene Trafostation ist zu erhalten. Eine Integration in ein neu zu errichtendes Gebäude ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH/ SWM Netze GmbH zulässig.

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

§ 12 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.

§ 13 Die privaten Grünflächen sind flächig zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind privaten Kinderspielplätze sowie Anlagen zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig. Die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sind abzubrechen und eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß Hinweis „Durchwurzelbare Bodenschicht" ist herzustellen.
Ausgenommen hiervon ist der Erhalt der Gebäude von bis zu 170 m² Grundfläche auf dem Flurstück 10418 bei Integration als Nebennutzung in eine Grünflächengestaltung. Die Nutzung als Biergarten ist zulässig auf einer Teilfläche von maximal 1.000 m² des Flurstücks 10418.
Bei Veränderung der Geländehöhen im Grenzbereich zur öffentlichen Grünfläche sind erforderliche Böschungen oder Stützmauern auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

§ 14 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.
Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.

§ 15 An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 16 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 17 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 18 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Die der Sieverstorstraße zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R´w,res =45 dB erfüllt.

§ 20 Die der Eisenbahntrasse zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 3 und MU 3 befinden sich teilweise im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R´w,res =45 dB erfüllt.

§ 21 Alle weiteren Fassaden vorhandener und planungsrechtlich zulässiger Bebauungen innerhalb des gesamten B-Plan-Geltungsbereichs befinden sich im Lärmpegelbereich IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R´w,res =40 dB erfüllt.

§ 22 Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2), die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 23 Auf dem Flurstück 10419 ist im Bereich des MU 2- und MU 3-Gebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Anlieger im Baugebiet MU 3 auf dem Flurstück 10419 einzuräumen. Dieses Leitungsrecht gilt in einer Breite von mindestens 3,5 m beginnend an der südöstlichen Baugebietsgrenze des MU 2 an der Sieverstorstraße auf einer Länge von mindestens 40 m zum Baugebiet MU 3. Die Lage der Trasse ist dabei variabel.

§ 24 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

§ 25 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, als Gehrecht für die Allgemeinheit sowie als Fahrrecht für die Wartung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche.

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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
Ansprechpartner: Herr Akkermann, Telefon: 0391-5402719.

Hinweis auf 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 30 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.

Luft-Wärmepumpen
Luft-Wärme-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

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, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuell gültigen Fassung vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

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 Schutze des Baumbestandes und der Klettergehölze 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.

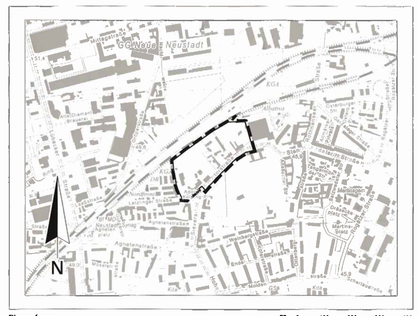
Elektromobilität
Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/ Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

DS0084/25 Anlage 2

Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-5
SIEVERSTORSTRASSE 39-51
Stand: Februar 2025

Maßstab: 1 : 1 000



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

50 0 100 200 300 400 m

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2025

G:\GIS\BPLAENE\174-5\2025-02_Satzung\174-5.dgn