

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 25.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

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

Magdeburg, den 25.11.2024

ObVerm / Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Stadtvermessung)

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 23.06.2017 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.10.2018 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

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

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 25.04.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 19.01.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-8 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2023 im Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229-8 und die Begründung/Umweltbericht haben vom 24.04.2023 bis 24.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 25.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 229-8 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 229-8 übereinstimmt.

Magdeburg, den 25.11.24

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung)

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 229-8 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 25.11.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 28. NOV. 2024

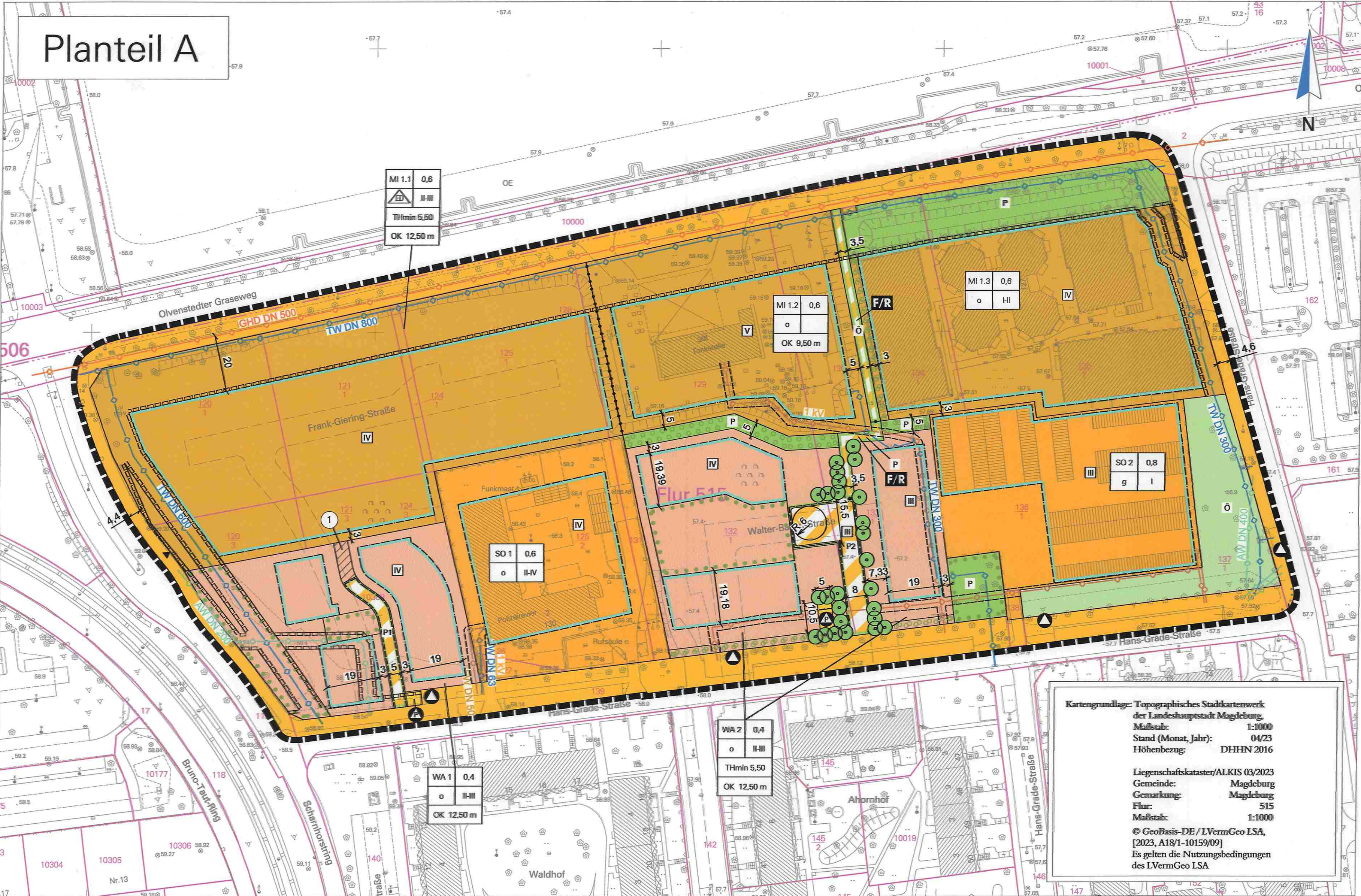
Oberbürgermeisterin

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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 25.11.24

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung)

## 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Polizeistation
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Garagenanlage

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

- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
- II-III = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- THmin ... = Traufhöhe als Mindestmaß, Bezugshöhe 58,6 m (über NHN im DHHN2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
- OK ... = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugshöhe 58,6 m (über NHN im DHHN2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- F/R o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg öffentlich
- F/R p Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg privat
- P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße
- Abgrenzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrt

#### 5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- privater Müllsammelplatz
- öffentlicher Containerstellplatz

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

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 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)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Schutzstreifen = 1,5 m beidseitig der Leitungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Schutzstreifen = 1,5 m beidseitig der Leitungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche mit beschränktem Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB), siehe textliche Festsetzungen § 29

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

- Gasleitungen unterirdisch GHD DN 500 mit 20 m beidseitigem Schutzstreifen
- Trinkwasserleitungen unterirdisch DN 800 mit 5 m beidseitigem Schutzstreifen, > DN 400 bis 600 mit 4 m beidseitigem Schutzstreifen, DN 200 bis 400 mit 3 m beidseitigem Schutzstreifen
- Abwasserleitungen unterirdisch DN 1200 mit 5 m beidseitigem Schutzstreifen, DN 200 bis 400 mit 3 m beidseitigem Schutzstreifen
- Fernwärmeleitungen unterirdisch DN 200 mit 3 m beidseitigem Schutzstreifen
- Mittel- und Niederspannungsleitungen unterirdisch mit 1,5 m beidseitigem Schutzstreifen
- Maßgebliche Außenlampegel in dB(A) nach DIN 4109-1 (2018): III = 61 bis 65, IV = 66 bis 70, V = 71 bis 75

## Planteil B Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### Textliche Festsetzungen:

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

- § 1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
- § 2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- § 3 In den Mischgebieten sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.
- § 4 In den Mischgebieten sind die unter § 6 Abs. 2 Punkt 6 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Vergnügungsbetriebe nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> (Magedeburger Läden) zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 18-20, 25 BauNVO)

- § 6 Für das Mischgebiet MI 1.3 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig. Für das Mischgebiet MI 1.2 wird die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
- § 7 Als Mindestmaß der Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einschl. Attika).
- § 8 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie für Anlagen zur Be- und Entlüftung.

#### Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- § 9 Für die Mischgebiete MI 1.1 wird gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- § 10 In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten MI 1.1 und 1.3 entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der hierfür gekennzeichneten Flächen (z. B. Müllcontainerstellplatz) zulässig. Fahrradstellplätze sind davon ausgenommen.
- § 11 Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baumbestand erhalten wird. Baugrenzen dürfen durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien, etc.) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenfläche beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

#### Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- § 12 Die Mindeststücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser 250 m<sup>2</sup>. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße der östlichen Bebauung auf 200 m<sup>2</sup> pro Parzelle zulässig. Die östliche Bebauung ist auf der zu pflanzenden Fläche zu verorten. Die Parzellen anteilig zugerechnet wird, wodurch eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> erreicht werden kann.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

- § 13 In den allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet MI 1.1 sind je angrenzende 150 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.
- § 14 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großflächpflaster).

#### Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a u. 25b, § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 6 BauGB)

- § 15 Sämtliche Dachflächen von Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) sind einschließlich der Dachflächen der Staffelschosse mit einer Dachbegrünung auszustatten und auf Dauer zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10-12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen und begehbarer Dachterrassen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

- § 16 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1.1 sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenschnitte ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m<sup>2</sup> mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- § 17 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergerippen sind nicht zulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen nicht zulässig.
- § 18 Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen zu ersetzen.
- § 19 Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bzw. „Halbstamm“ mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu erbringen.
- § 20 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen je Baugrundstück sind dauerhaft als Gehölzriegel und -gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtbaren Bäumen und Sträuchern anzulegen. Eichenriedel Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angepasene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- § 21 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume, Stammumfang mind. 18-20 cm, 3 x v. zusammenhängend zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Mindestens 50 % dieser Flächen je Baugrundstück sind dauerhaft als Gehölzriegel und -gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtbaren Bäumen und Sträuchern anzulegen. Eichenriedel Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angepasene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- § 22 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 flachwurzellige Gehölze anzulegen.
- § 23 Zur optimalen Durchlüftung der Teilbereiche WA 1 und MI 1.1 wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Firstrichtung entlang Kaltluftströmungen von Nord nach Süd ausgerichtet.

#### Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- § 25 Der Ausgleich des Defizits der Teilbereiche WA 1 und WA 2 in Höhe von 4.140 Wertpunkten nach Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen „Hohes Feld“ und der Ausgleichsmaßnahme „Rieselfelder Gewisch“. Dieser externe Ausgleich wird wie folgt zugeordnet:
  - WA 1 – 1.837 Wertpunkte
  - WA 2 – 2.502 Wertpunkte
- Hohes Feld (Magdeburg-Olvenstedt): aus bestehendem Intensivackertyp (2.800 m<sup>2</sup>) wird ein extensiv genutztes Grünland mit einem Hecksensaum entwickelt (Flur 504, Flurstück 10498 und 10500).
- Rieselfelder Gewisch: Erwerb von 3.020,89 Wertpunkten im Bereich einer bestehenden Ausgleichsmaßnahme. Der Ausgleich des Defizits des Teilbereichs MI 1.1 in Höhe von 6.216 Wertpunkten nach Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf einer im Baugenehmigungsverfahren zu benennender Fläche.
- Baumersatzpflanzungen:
  - 1. innerhalb des WA 1 im Plangebiet: Anpflanzung von 42 Bäumen (Flur 515, Flurstück 10368)
  - 2. innerhalb des WA 2 im Plangebiet: Anpflanzung von 91 Bäumen (Flur 515, Flurstücke 131, 132/1 und 133/1)
  - 3. Freie Straße (Leipziger Straße): Anpflanzung von 38 Pyramiden-Pappeln entlang der Straße „Freie Straße“ (Flur 439, Flurstück 10135)
  - 4. Kurze Gasse (Alt Olvenstedt): Anpflanzung von 11 Bäumen innerhalb einer privaten Grünfläche (Flur 504, Flurstücke 10451, 10492 und 10493)
  - 5. Kavaller Schornhorst 21 (Altstadt): Anpflanzung von 14 Bäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Flur 142, Flurstücke 10288, 10291, 10304 und 10306)
  - 6. Südlich Nienburger Straße (Lemsdorf): Anpflanzung von 29 Bäumen (Flur 354, Flurstück 10378)
  - 7. Barleber See / Große Sülze (Barleber See): Anpflanzung von 242 Bäumen (Flur 297, Flurstück 853/175)
  - 8. Rennetal / Gartengrundstück (Nordwest): Anpflanzung von 20 Bäumen (Flur 234, Flurstück 4027)

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- § 26 Die Privatstraßen im Plangebiet sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und für Havarie-Fahrzeuge zu belasten.
- § 27 In den Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist das Überbauungsverbot von Leitungen für Ver- und Entsorgung durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Innerhalb von Schutzstreifen dürfen keine Einfriedungen vorgenommen werden, um die Anlagen jederzeit frei zugänglich und befahrbar zu halten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen für den Ver- und Entsorger ist zu gewährleisten.
- § 28 Die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

#### Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- § 29 Im WA 1 ist eine Vorhalteleiche für eine öffentliche Fußwegverbindung zum MI 1.1 in einer Breite von 3,0 m von jeglicher Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten bis die Erschließung des MI 1.1 umgesetzt ist.

### Nachrichtliche Übernahmen:

#### Archäologie allgemein

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

#### 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.

#### 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 betriebserforderliche 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

### Hinweise:

#### Einschleppbarkeit Rechtsgrundlagen

Die von 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.

#### Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sind sonstiger ordnungsgemäßer Maßnahmen ist eine Kampfmittelberkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

#### 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.: 50-62715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

#### Immissionschutz

Im Plangebiet treten Schallimmissionen auf, die oberhalb von Schwellenwerten liegen. Die zu erwartenden Lärmpegel sind im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung genannt (schalltechnische Untersuchung Stand: Januar 2021). Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen. Es wird auf den ca. 250 m entfernten Hubschrauberlandeplatz beim Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das Gebiet, dennoch ist mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungsschuttschrauber zu rechnen. Weiterhin ist innerhalb des Plangebietes eine Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch das Revierkommissariat Nord-West (SO 1) vorhanden.

#### Baugrund

Im Bereich zukünftiger Hausgründer sollte im Rahmen der Baugrunduntersuchungen geprüft werden, in welcher Art und in welchem Umfang geeignetes Bodenmaterial für eine durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden ist.

#### Schutzstreifen (Leitungsbestand)

Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Kommissionsträgers erteilt werden. Die vorhandene Hochdruck-Gasleitung (HD Nr. 102, DN 500 St) ist in ihrem Bestand zu schützen. Sie muss regelmäßig vom zuständigen Versorger begangen werden, wodurch sich die Forderung nach einem Schutzstreifen von 20 m ergibt. Im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens ist jegliche Bebauung untersagt. Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind nur unter der Maßgabe möglich, dass der Abstand zwischen Leitungen und Bauplan > 2,50 m ist. Im Rahmen der Entwicklung der Gehölzfläche sind mögliche bestehende Konfliktpunkte zwischen Leitungen und vorhandenem Bewuchs von Pflanzen aufzulösen.

#### Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Vorbehalte auszuschließen, sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeilenregelungen) zu treffen und die Arbeiten baubüchologisch zu begleiten.

#### 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 (Luftgeräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LA) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.

## Landeshauptstadt Magdeburg

DS0340/23 Anlage 2

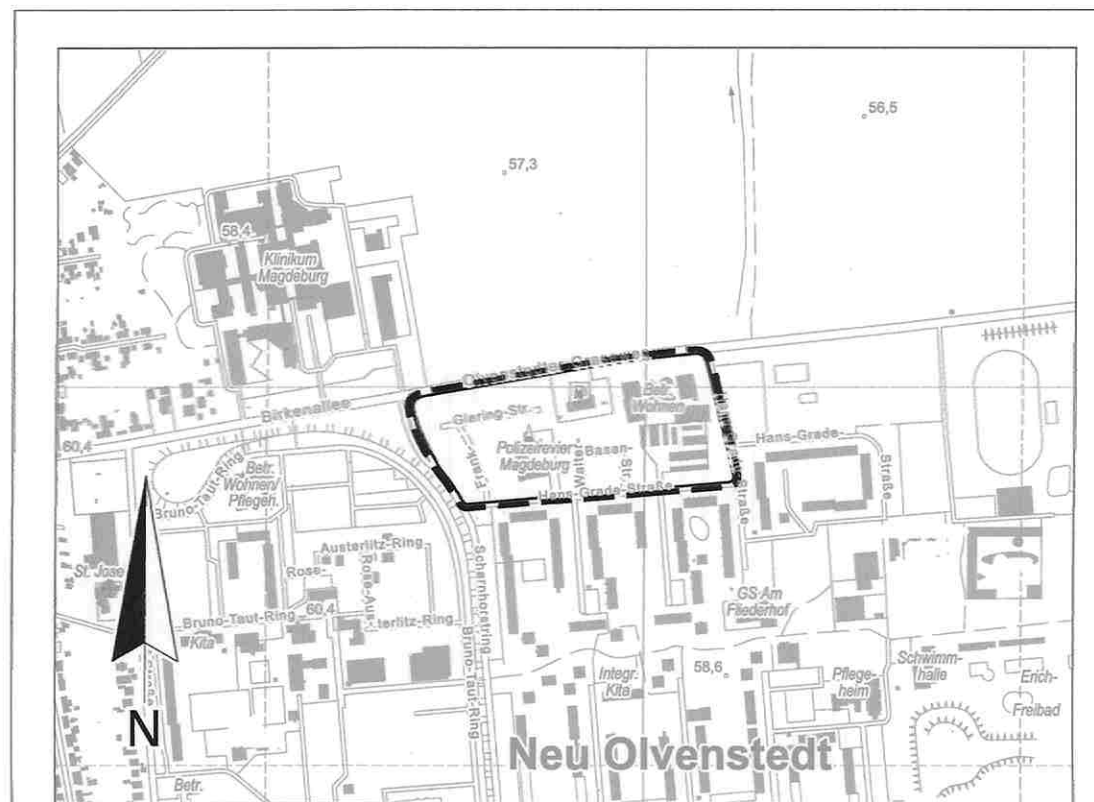
Fachbereich  
Stadtplanung und Vermessung

### Satzung des Bebauungsplans Nr. 229-8

HANS-GRADE-STRASSE

Stand: August 2023

Maßstab 1 : 1 000



Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
An der Steinkuhle 6  
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2023