

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 23.04.2024 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.

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

Oberbürgermeisterin

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.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitliche 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 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 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-2 und der Begründung und zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 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 23.04.2024 den Bebauungsplan Nr. 131-2 mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

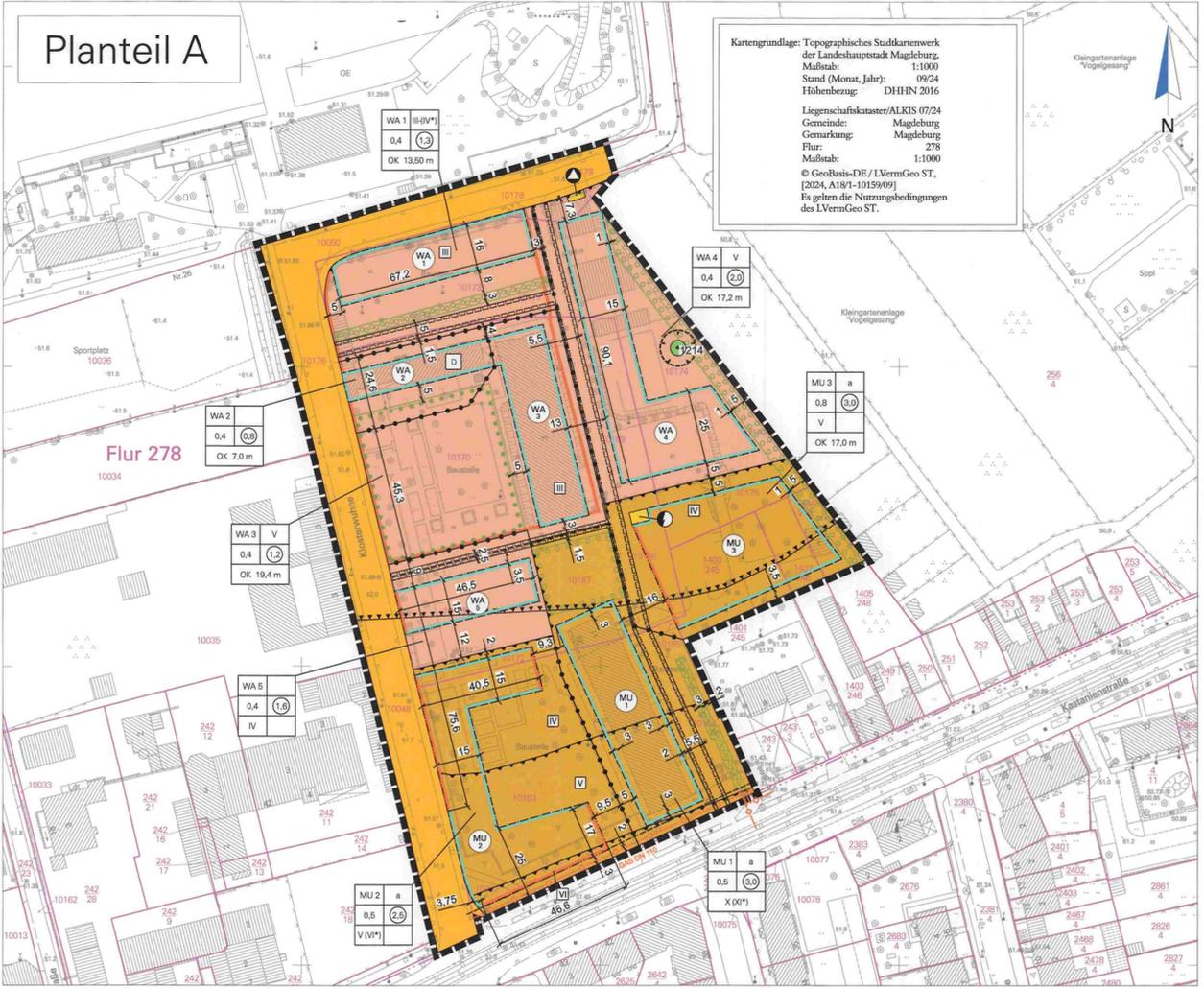
Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom September 2024 hat mit örtlicher Bauvorschrift und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom September 2024 mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, 13. FEB. 2025

Oberbürgermeisterin



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 (X*) = 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 NNH (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)
 - Erhaltung: Bäume (Baumnummer 1214 gemäß der Bestandserfassung)

- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Anlagen 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
 - IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI = 75 - 80 dB(A)
 - V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V = 70 - 75 dB(A)
 - III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV = 65 - 70 dB(A)
 - II 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 WA 1 bis WA 5 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 in den Baugebiet WA 1 bis WA 5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - § 3 In den Baugebieten MU 1 bis MU 5 sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergrünnungsstätten und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - § 4 Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Baugebieten MU 1 bis MU 3 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfäche von maximal 100 m² und nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogenwaren, Apothekerwaren
 - Schnittblumen
 - Tiermahrung, zoologischer Bedarf
 - § 5 Im Baugebiet MU 2 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 MU 1 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 WA 1 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 Gesamtgebäudehöhe, dabei jeweils nur in Abschnitten von maximal 15 m Gebäudelänge.
 - § 8 Die mit * gekennzeichnete Geschosszahl im Baugebiet MU 2 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 WA 2 und WA 3 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 MU 1 und MU 3 ist offene Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - § 12 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Bauwerke (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 Baudenkmalbereichs Überschreitung nur zulässig bei Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde. Im Baugebiet MU 2 sind Überschreitungen nur zulässig, soweit dies mit dem Erhalt und Schutz der Alleegebäude am 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 großkröniger 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 dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzfläche muss die Stellplätze zweckmäßig verschatten (Baumschach). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzfläche muss ein Substratvolumen von mind. 12 m³ haben.
 - § 14 Auf den 3 und 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen sind Baumreihen aus standort- und klimarechtlichen Laubbäumen (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Je 50 m Länge sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. Auf der Fläche zum Anpflanzen im Baugebiet MU 1 sind mindestens 5 standort- und klimarechtliche 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 Holzbauelemente der Gebäude extern und statische Belange die Reduzierung erfordert. Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau intensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
 - § 16 An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterterrassen, Rasengitter, Großflurpflaster). (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Dies gilt nicht für Fahrgassen.
 - § 18 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgartenflächen, sind als wasserundurchlässig, möglichst schattenhängende 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 Außenwände 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. Prallschleiben, geschlossene Glasvorbauten o.ä.) und Genehmigung durch die untere Immissionsschutzbehörde mit rechnerischem Nachweis erforderlicher Lärmreduzierung.
- 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 im Außenbereich 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.
 - 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 Boduntersuchungen, 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 aufgefordert zu informieren. Ansprechpartner ist Herr Akkermann, Tel. 0391-540-2719. Treten diese Hinweise während der vorgeschriebenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
 - Archäologie** Bei erdberührenden Baumaßnahmen ist vorgeschaltet bzw. begleitend entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation durchzuführen (Sektordokumentation). 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. Grundstücksflächen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht I, s. v. § 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) 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 BodSchV (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. Bauteilregelungen) zu treffen und die Arbeiter sind baukologisch zu begleiten.
 - Einschreibbarkeit 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.
 - Elektronmobilität** Das Gebäude-Elektronmobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektronmobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauntraags/ Baunauzeige gültigen Fassung anzuwenden.

Satzung über eine Örtliche Bauvorschrift

- § 1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 65 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. Rechtsgrundlagen 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 10.09.2015, 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. LSA 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 Kfz-Stellplätze in den Baunterlagen zu dokumentieren. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellanlagen richtet sich nach den unter § 7 genannten Kennzahlen. Bei der Berechnung wird auf ganze Zahlen aufgerundet.
- § 4 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, Miesler-Ticket, Zeitkarten für den ÖPNV, dauerhafte Selbstbindung an andere Verkehrsträger). Die für die Ausstattung 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 Eingangsbereichs 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. Werden die Fahrradabstellanlagen in alleseitig umschlossenen Gebäuden untergebracht, gelten die vorgenannten Regelungen sinngemäß. Diese Räumlichkeiten müssen über eine geeignete E-Ladefähigkeit 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. Folgende Kennziffern sind bei der Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen zugrunde zu legen:
- § 7

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Größe der Gesamtwohnfläche (GWV)	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder
1.1	Wohnnutzung	bis 50 m ² GWV: 0,4 je Whg. > 50 m ² bis 100 m ² GWV: 0,8 je Whg. > 100 m ² bis 120 m ² GWV: 1,1 je Whg. > 120 m ² bis 160 m ² GWV: 1,2 je Whg. > 160 m ² GWV: 1,4 je Whg.	bis 50 m ² GWV: 1 je Whg. > 50 m ² bis 100 m ² GWV: 2 je Whg. > 100 m ² bis 120 m ² GWV: 2 je Whg. > 120 m ² bis 160 m ² GWV: 3 je Whg. > 160 m ² GWV: 4 je Whg.
1.2	Wohnnutzung mit öffentlicher Förderung	Stellplatzschlüssel wie unter 1.1 x 0,5	Abstellplatzschlüssel wie unter 1.1
1.3	Gebäude mit geringerechten Wohnungen	1 je 7 Whg.	1 je 5 Whg.
1.4	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime	1 je 7 Betten	1 je 1 Bett
1.5	Pflegeheim	1 je 14 Betten, jedoch mind. 3	1 je 7 Betten
- § 8 **Ordnungswidrigkeiten** Ordnungswidrigkeit 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

Stadplanung und Vermessung

DS0407/24 Anlage 2

Satzung des Bebauungsplans Nr. 131-2 KLOSTERWUHNE 39 mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: September 2024

Maßstab: 1 : 1 000

