

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 23.12.2022 im Amtsblatt Nr. 35/2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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



ObVerm./ 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.

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 erfüllt.

Magdeburg, 25. JUNI 2025



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.

Magdeburg, 25. JUNI 2025



Oberbürgermeisterin 5

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 01.11.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 22.11.2016 von der Auslegung des 1. Entwurfs benachrichtigt worden.

Magdeburg, 25. JUNI 2025



Oberbürgermeisterin 7

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 13.08.2019 den 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.

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.

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.

Magdeburg, 25. JUNI 2025



Oberbürgermeisterin 13

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 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.

Magdeburg, 25. JUNI 2025



Oberbürgermeisterin 15

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 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 16

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

Magdeburg, 23.06.25



Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung) 17

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-5 und die Begründung haben vom 08.07.2019 bis 08.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, 25. JUNI 2025



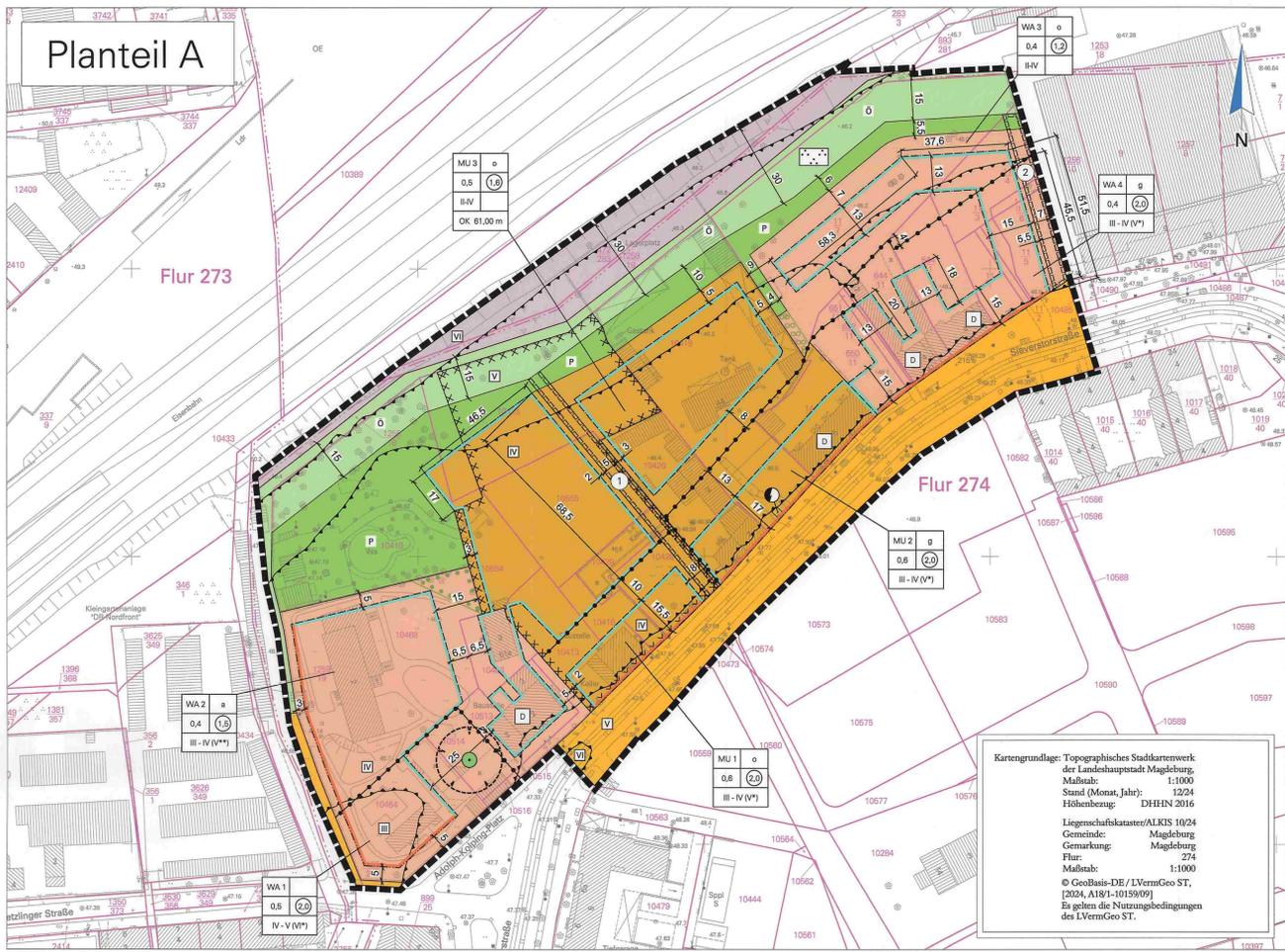
Oberbürgermeisterin 18

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, 25. JUNI 2025



Oberbürgermeisterin 18



- ### 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 (§ 6 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)
 - 2,0 = Geschosflächenzahl 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 NN (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)
- private Grünflächen
 - 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 Gehecht 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 Gehecht für die Allgemeinheit sowie als Fahrecht 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
 - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
 - 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)

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.
 - 3 In den Baugebieten 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.
 - 4 Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Baugebiet MU 3 ausgeschlossen und in den Baugebieten MU 1 und MU 2 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 5 Die mit (*) festgesetzte Geschosshöhe in den Baugebieten WA 4, MU 1 und MU 2 ist nur als Staffageschoss 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.
 - 6 Die mit (**) festgesetzte Geschosshöhe im Baugebiet WA 2 ist nur zulässig bei Ausbildung des 5. Geschosses als Staffageschoss. Dabei ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einzuhalten.
 - 7 Diese Festsetzung gilt nur im westlichen Bereich des Baulandes bis zu einer Tiefe von 15 m ab Baulinie und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 19,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.
 - 8 Die mit (*) festgesetzte Geschosshöhe in den Baugebieten WA 4, MU 1 und MU 2 ist nur als Staffageschoss 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.
 - 9 Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Baugebiet MU 3 ausgeschlossen und in den Baugebieten MU 1 und MU 2 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 10 Die mit (**) festgesetzte Geschosshöhe in den Baugebieten WA 4, MU 1 und MU 2 ist nur als Staffageschoss 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.
 - 11 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 Erdberückung 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.
 - 12 Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschosshöhe 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 MU 2 ist eine abweichende Bauweise wie folgt zulässig: Es sind Gebäudehöhen 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 Abstimung 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 5 oder mehr Stellplätze.
 - 13 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.
 - 14 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 Kinderspielflächen sowie Anlagen zur Versickerung und Verunstung von Niederschlagswasser zulässig. Die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sind abzubauen und eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß Hinweis „Durchwurzelbare Bodenschicht“ 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 Geländebebauung im Grenzbereich zur öffentlichen Grünfläche sind erforderliche Böschungen oder Sitzmauern auf den privaten Grundstücken vorzusehen.
 - 14 Flächdecker sowie flächengerechte 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasensplitt, Großspaltenfließen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - 17 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als wasserundurchlässig, möglichst zusammenhängende natürliche Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb des Bauenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen oder vergleichbare 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).
- #### Vorkahrungen 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 Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 19 Die der Sieverstorstraße zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich V. Die durchwurzelbare Bodenschicht ist 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 Fassadenbauteile planungsrechtlich zulässiger Bauabnahmen 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 schutzbedürftige 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 schalldämmten 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 Anleger im Baugebiet MU 3 auf dem Flurstück 10419 einzuräumen. Dieses Leitungsrecht gilt in einer Breite von mind. 3,5 m beginnend an der südöstlichen Baugebietsgrenze des MU 2 an der Sieverstorstraße auf einer Länge von mind. 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 Gehecht zugunsten der Allgemeinheit.
 - 25 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, als Gehecht für die Allgemeinheit sowie als Fahrecht für die Wartung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche.

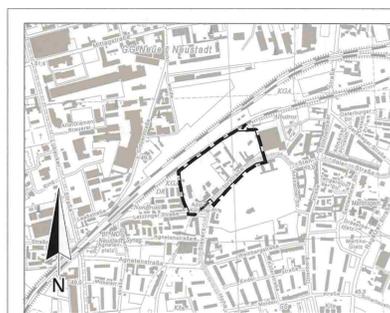
- #### Hinweise
- Alltesten Sollen bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltesten (Aufreten von Fremdstoffen, Aufblähverhalten, Aufblähverhalten) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend der Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. Ansprechpartner: Herr Akkermann, Telefon: 0391-5402719.
- Hinweis auf Bombenbaugebiet 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 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. Bauteilregelungen) zu treffen und die Arbeiten sind bauökologisch zu begründen.
- Einsehbarkeits- und Sichtschutzmaßnahmen 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-Blockheizwerke) der Bundesländer-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 öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebliche 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 und der Kleingartenanlage als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.
- Archäologie Nach § 9 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer 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
Stand des Stadtvermessungs: 02/2025