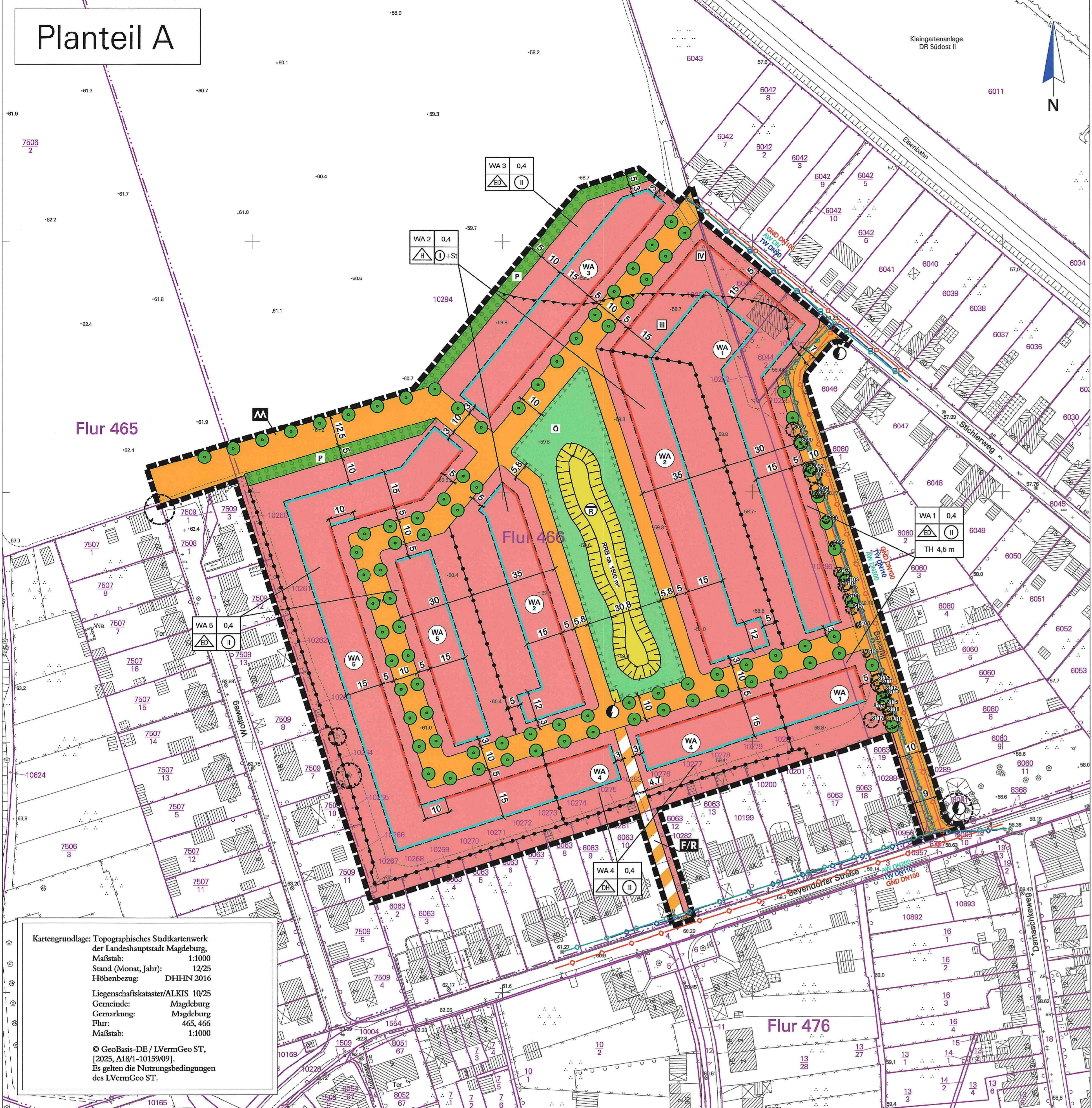


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 12/25, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskataster/ALKIS 10/25, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 465, 466, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, (2025, A181-10159/09), Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

- I. Planzeichenerklärungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
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)
8. Sonstige Planzeichen
II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Gasleitung unterirdisch
Trinkwasserleitung unterirdisch
Abwasserleitung unterirdisch
Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV = 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III = 60 - 65 dB(A)

Administrative section containing 14 official stamps and signatures of the Magdeburg City Council members, along with official seals and dates of approval.

Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Regelung zu den Abstandsfestsetzungen
Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

§ 17 Ebenereidige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinclimas mit einem Baumdach zu überstellen.
§ 18 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 19 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 20 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 21 An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 22 Die nicht überbauten Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen – sind zu mindestens 80 % als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 23 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden.
§ 24 Der Ausgleich des Defizits für den Bebauungsplan Nr. 481-1 „iltweg“ in Höhe von 636,52 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 191 der Flur 432 der Gemarkung Magdeburg.
§ 25 Pflanzqualität
Die zur Angliederung festgesetzten Laubbäume und Straucharten müssen:
- für straßenbegleitende Baumplantagen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- bei Straucharten einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- bei Obstgehäusen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
- Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

Alltasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und aufgefordert zu informieren.
Lärmimmissionen
Südwestlich des Flangebiets befindet sich die Luftverkehrsanlage „Verkehrslandeplatz Magdeburg/City“.
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, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luf-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAJ) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.
III. Nachrichtliche Übernahmen
Archäologie
Im B-Plangebiet befinden sich archäologische Verdachtsflächen.
Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – ist in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.
Niederschlagswasser
Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 Abs. 1 WG LSA).
Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger irdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Landeshauptstadt Magdeburg Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
DS0610/25 Anlage 2
Satzung des Bebauungsplans Nr. 481-1 Iltisweg
Stand: Dezember 2025
Maßstab: 1 : 1 000
Includes a smaller site plan and official stamps.