



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

- I. Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 GH 10,0 m = Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Bezugspunkt siehe § 6 der textlichen Festsetzungen
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Rettungswache
- Flächen für den Gemeinbedarf: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kompetenzzentrum für Jugendliche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- / Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 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, 25 BauGB)**
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Numerus des Anpflanzungsbereichs

- 8. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Fernwärmeleitungen oberirdisch (2x DN200 / 1x DN150) SWM
- Abwasserleitungen unterirdisch (1x DN1000 / 1x DN350) SWM
- Stromleitungen unterirdisch (2x Mittelspannung) SWM

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 (KVGLSA) 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 26. Mai 2026 den Bebauungsplan Nr. 226-3 „Rettungswache Olvenstedt“, bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), als Satzung beschlossen.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Lageplans der Bauleitungsanlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, 08.06.2026

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

Obverm. / Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Stadtvermessung)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 22.09.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 26. Mai 2026 den Bebauungsplan Nr. 226-3 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 226-3 übereinstimmt.

Magdeburg, 08.06.2026

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.03.2025 durchgeführt worden.

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 226-3 sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg,

Magdeburg, 1. Juli 2026

Oberbürgermeisterin

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 226-3 ist im Amtsblatt Nr. 42 vom 05.06.26 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, 1. Juli 2026

Oberbürgermeisterin

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Auslegung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 28.08.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.2025 im Amtsblatt Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226-3 mit der Begründung haben vom 22.09.2025 bis 22.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, 26. Mai 2026

Oberbürgermeisterin

Planenteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- § 1 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Dienstleistungsgebäude für Mitarbeitende mit Aufenthalts-, Fortbildungs- und Ruheräumen, Büro, Sanitär- und Sanitärerweiterungen
 - Fahrzeughallen
 - Für den Planentwurf inkl. Ein- / Ausfahrt sowie Rangierflächen.
- § 2 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kompetenzzentrum für Jugendliche“
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kompetenzzentrum für Jugendliche“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Gebäude mit Aufenthalts-, Wohn- und Ruheräumen, Büro, Sanitärerweiterungen
 - Stellplätze, Hofflächen inkl. Ein- / Ausfahrt sowie Rangierflächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- § 3 Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt.
- § 4 Im Plangebiet ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baufelder zulässig. Davon ausgenommen ist die Trafostation im Bereich der Zu- und Ausfahrt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie für Anlagen zur Belüftung und Entlüftung.
- § 6 Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einseitig, Altbau). Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Regelung zu den Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA zweiter Halbsatz)**
- § 7 Die festgesetzten Baugrenzen lassen keine Unterschreitung der nach BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- § 8 Die Stellplatzanlagen im Plangebiet dienen ausschließlich der Nutzung durch Anliegerinnen und Anlieger sowie Besucherinnen und Besucher der Rettungswache und der Wohngruppe.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- § 9 Das Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet ist zur Versickerung und Verdunstung der festgesetzten Flächen für die Regenwasserentlastung zu führen und in das Entwässerungssystem den Bäumen (Baumscheiben/ Mulden) zur Verfügung zu stellen. Innerhalb des Anpflanzbereichs 1 auf den privaten Grünflächen werden Versickerungsmulden angeordnet. Die genaue Lage und Größe der Mulden sind im Kompensationsplan, welcher Bestandteil des Umweltberichts ist, dargestellt.
- § 10 In dem Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorger ist das Überbaueingangsgebiet für die Regenwasserentlastung zu reservieren. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.
- § 11 Für das Plangebiet besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 26 BauGB)**
- § 12 Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise sowie unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Großfugenpflaster). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege) benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Speicherschichten wie z.B. Altschuttbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- § 14 Ebenere Stellplätze sind aus Gründen des Kleinclimas mit einem Baumdach zu überstellen. Ab einer Anzahl von 3 Stellplätzen ist je 5 angefangener Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind so in die Stellplatzanlage zu pflanzen, dass sie die Stellplätze zweigeteilt verschatten (Baumdach). 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.
- § 15 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begründung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik ist möglich.
- § 16 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- § 17 An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenteile abschnittsweise mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzqualitäten:
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäume- und Straucharten müssen:
 - Bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden (mind. 3 x verpflanzt),
 - Bei Obstholzstämmen einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, (mind. 3 x verpflanzt),
 - Bei Sträuchern eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt),
 - Bei Heistern eine Höhe von mindestens 1,2 m (2-3 Triebe, ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufzuweisen.
- § 18 Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.
- § 19 Für die Verkehrsflächen sind Leuchtmittel mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißem LED-Lampen (≤ 3000 Kelvin), auszustatten. Die Beleuchtungsstärke ist in gekapselter Bauweise auszuführen. Grundsätzlich ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu reduzieren. (z.B. dynamisches Licht mit Bewegungserkennung) Die Abstrahlung ist auf den notwendigen Beleuchtungsbereich zu fokussieren. Eine Abstrahlung in Grünanlagen, und Baumkronen und Fiedernäherungszone ist auszuschließen.
- § 20 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden zu vermeiden oder geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Vergleisungen (wie z.B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Vergleisungen, UV-Behandlung und/ oder Gestaltungen zu wählen).
- § 21 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September – Mitte März) in ein Baugelände umgewandelt werden.
- § 22 Der Kompensationsplan, als Anlage des Umweltberichts (Begründung Teil II), ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 226-3 „Rettungswache Olvenstedt“. Die folgenden Grünordnungsmaßnahmen sind umzusetzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Grünordnungsmaßnahmen (Die Kennungen beziehen sich auf den Kompensationsplan)**
- Innerhalb der Grünflächen mit der Kennung (R) ist ein Landschaftsrasen anzulegen mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (z.B. Kräuterrasenmischung RSM 2.4; Aussaatmenge: 10 g/m²)
 - Innerhalb der Grünflächen mit der Kennung (EM) für Versickerungsmulden ist eine artenreiche Staude- und Blüthenmischung mit mindestens 15 verschiedenen Arten und spezieller Eignung für wechselfeuchte Bodenverhältnisse und differenziert in Senken- und Böschungsbereiche vorzusehen.
 - Für den plantentem Ausgleich der Eingriffswirkungen ist anhand der Berechnung nach dem Landesmodell Sachsen-Anhalt auf mindestens 1.740 m² Fläche östlich und nördlich unmittelbar angrenzend an das Baufeld eine Strauch-Baumhecke zu pflanzen.
 - Pflanzliste hohe Sträucher: Roter Hartnagel, Gewöhnlicher Schneeball, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Spindelstrauch, Schlehe, Zweigfingiger Weißdorn.
 - Pflanzliste niedrige Sträucher: Besenroggen, Gemeine Heckenkirsche, Schwarze Johannisbeere, Hundrose.
 - Pflanzliste Bäume: Feldahorn, Gewöhnlicher Weißdorn, Wildapfel, Felsenkirsche, Wildbirne, Kreuzdorn, Speierling.
 - Die Planung der Pflanzmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**
- § 23 Die Wahrung der naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen.
- Ersatzpflanzung Baumfällungen für Umverlegung Fernwärmetrasse**
- § 24 Für die partielle Umverlegung einer oberirdischen Fernwärmetrasse wurden ca. 900 m² Baumbestand gerodet. Gemäß Beschluß der Unteren Naturschutzbehörde ist die Pflanzung von ca. 303 Bäumen (Tilix, Ailix) Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**
- Die 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 Baumaßnahme besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger ordnungsgemäßer Arbeiten sind 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Altlasten/ Bodenschutz**
- Sollten bei Bodentersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausbreiten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Untere Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg 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. Bei den Erdarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Konkrete Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz sind dem Bodenschutzkonzept (Anlage der Begründung) zu entnehmen.
- Hoher Grundwasserstand**
- Im Bebauungsgebiet sind mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen.
- Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten (Wärmepumpe bzw. Geothermie-Wärmepumpensystem)**
- Die Wärmepumpe ist so zu installieren und zu betreiben, dass keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft entstehen. Der Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, Stand 28.08.2013, in der zuletzt gültigen Fassung) ist bei der Planung und Ausführung zu beachten. Eine wirksame Entkopplung der Anlage gegenüber tieffrequentem Schall ist umzusetzen.
- Luft-Wärmepumpen**
- Luft-Wärme-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
- Immissionsschutz:**
- Im Plangebiet ist mit Schallemissionen zu rechnen, die oberhalb von Schwellenwerten liegen. 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. Es wird auf den direkt angrenzenden 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 Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngruppe durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen. Weiterhin ist innerhalb des Plangebietes eine Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch das ca. 200 m entfernte Polizeirevier Magdeburg vorhanden.
- Schutzstreifen (Leitungsbestand):**
- Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln. Die Schutzstreifenbreite und das Überbaueingangsgebiet vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 19320 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von 07/2014. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der Merkblätter des ÖVGW 129 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ von 02/2013 einzuhalten.
- Telekommunikationslinien:**
- Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien mit überregionalem Charakter. Der Bestand und der Betrieb dieser Anlagen (Glasfaserkabel) muss gewährleistet bleiben. Eine Verlegung oder Änderung des Leitungsverlaufs ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen:**
- Archäologie**
- Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Landeshauptstadt Magdeburg
 Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

DS0590/25 Anlage 2

Satzung des Bebauungsplans Nr. 226-3
 RETTUNGSWACHE OLVENSTEDT
 Stand: Dezember 2025

Maßstab: 1 : 500

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

Ausschnitt aus der Topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenausgusses: 11/2025