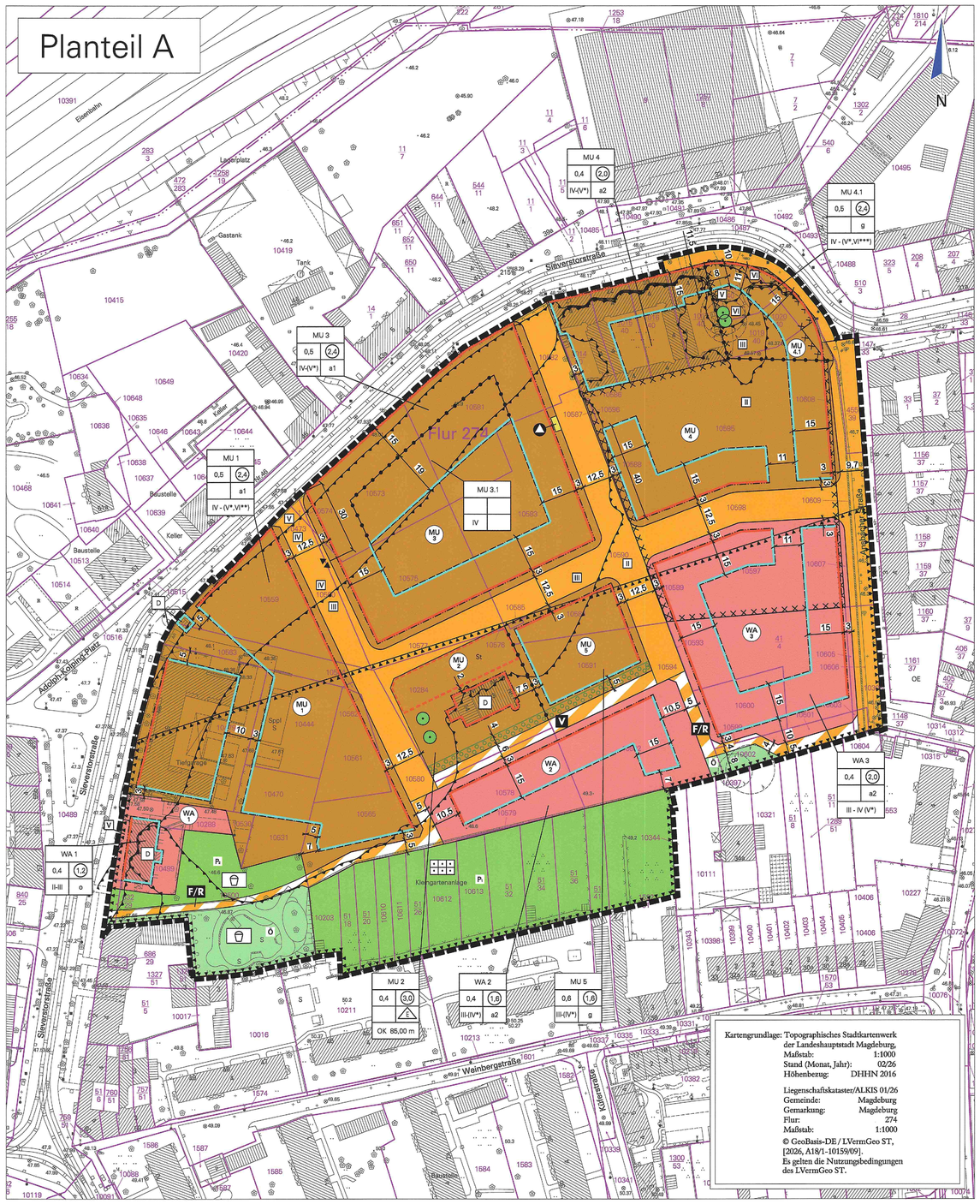
Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 02/26
Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 01/26
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 274
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo ST, [2026, A18/1-10159/09].
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

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

I. Planzeichenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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)

0,4	(1,8)
III - IV (V*)	
OK 85,00 m	

- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
- (1,8) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 BauNVO)
- III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- (V*) = oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe § 11 der textlichen Festsetzungen
- (VI**) = oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe § 12 der textlichen Festsetzungen
- (V***) = oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe § 13 der textlichen Festsetzungen
- OK 85,00 m = Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN im DHHN2016 (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	o
	a1

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 14 der textlichen Festsetzungen)
- a2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 15 der textlichen Festsetzungen)
- E = Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrt
- F/R — Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

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

- Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Abfallentsorgung

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

- Ö — öffentliche Grünflächen
- P — private Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Spielplatz

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)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baumkronen (laut Baumkartierung 2020)

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

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Archäologisches Flächendenkmal
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- VI — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
- V — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
- IV — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
- III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
- II — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II < 60 dB(A)

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 18.06.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße" mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom März 2026 als Satzung beschlossen.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

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, 22. JUNI 2026

ÖbVerming. / Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Stadtvermessung) — 2

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.10.2023 im Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 3

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet worden.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 4

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 dem 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2024 im Amtsblatt Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 und die Begründung haben vom 29.07.2024 bis 29.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 5

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2024 gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 6

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 28.08.2025 dem 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2025 im Amtsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 und die Begründung haben vom 12.01.2026 bis 12.02.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 7

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2026 gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 8

Verfahren
Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 18.06.2026 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 9

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße" mit örtlicher Bauvorschrift übereinstimmt.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

i.V.

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung) — 10

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom März 2026 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, 22. JUNI 2026

Oberbürgermeisterin — 11

Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 ist im Amtsblatt Nr. 14 vom 05.07.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, 16. JULI 2026

Oberbürgermeisterin — 12

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße" mit örtlicher Bauvorschrift 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg,

Siegel

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung) — 13

Planteil B
Textliche Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und örtliche Bauvorschrift

I. Textliche Festsetzungen

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

§ 1 In den Baugebieten WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind außerdem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2 In den Baugebieten MU sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:
Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden" mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen, zoologischer Bedarf.

§ 3 In den Baugebieten MU sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Im Baugebiet MU 2 ist gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Erdgeschoss sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 2 der textlichen Festsetzung, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO).

§ 5 Im Baugebiet MU 3 ist entlang der Sieverstorstraße im Erdgeschoss auf einer Tiefe von 10 m keine Wohnnutzung zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Im Baugebiet MU 3 / MU 3.1 ist ein Anteil von mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche (ohne Parkgaragen) für die nach § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO zulässigen Nutzungen vorzusehen, so dass die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung maximal 70 % der Bruttogeschossfläche einnehmen darf (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

§ 6 In den Urbanen Gebieten MU 4, MU 4.1 und MU 5 ist ein Anteil von mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche (ohne Parkgaragen) für die nach § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO zulässigen Nutzungen vorzusehen, so dass die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung maximal 80 % der Bruttogeschossfläche einnehmen darf (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmen sind zulässig für bestehende Gebäude.

§ 7 Im Baugebiet MU 3.1 ist nur ein Parkhaus zulässig.

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

§ 8 Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in allen WA- und MU-Gebieten bis zu 0,8 zulässig, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auf jeweils 20 % der Tiefgaragenfläche und mindestens 30 cm auf der übrigen Fläche vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden.

§ 9 Das zulässige Maß der Bebauung (GRZ und GFZ) ist in den Baugebieten MU 3 und MU 3.1 insgesamt zu ermitteln und einzuhalten.

§ 10 Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschossflächenzahl angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

§ 11 Die mit * gekennzeichnete Geschosszahl ist zulässig als Staffelgeschoss, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses eingehalten wird.

§ 12 Die mit ** gekennzeichnete Geschosszahl ist zulässig als Staffelgeschoss auf maximal 30 % des darunter liegenden Geschosses. Bei diesem Staffelgeschoss ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einzuhalten. Außerdem ist eine maximale Gebäudehöhe von 18,5 m über der Gehwegoberkante (OK 47,79 m ü. NHN im DHHN2016) der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.

§ 13 Im Baugebiet MU 4.1 ist die mit *** gekennzeichnete Geschosszahl zulässig mit maximal 350 m² Geschossfläche und nur bei Ausbildung als Staffelgeschoss. Bei diesem Staffelgeschoss ist ein Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zur Straßenseite einzuhalten. Außerdem ist eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m über der Gehwegoberkante (OK 47,79 m ü. NHN im DHHN2016) der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 14 Die abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert:
Es gilt grundsätzlich eine geschlossene Bebauung, welche jedoch nur mit jeweils mindestens 40 m langen Baukörpern auszuführen ist. Nach jeweils mindestens 40 m Gebäudelänge sind Abstände zur jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig. Bei Baulinien in Eckbereichen der Baufelder entlang öffentlicher Straßen darf zu einer Seite des Eckgebäudes bereits nach 25 m eine Unterbrechung der geschlossenen Bebauung vorgesehen werden. Diese Bauweise gilt nur in einer Grundstückstiefe von 10 m ab jeweiliger Straßenbegrenzungslinie. In Bereichen ohne Baulinie darf in offener Bauweise ohne Mindestgebäudelänge gebaut werden. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
Im Baugebiet MU 3 ist ausnahmsweise ein Abstand der Bebauung von bis zu 30 m auf der Südseite zulässig. Bei Anwendung dieser Ausnahme sind in diese Baulücke mindestens 4 großkronige, standort- und klimagerechte Laubbäume, Stammumfang mind. 16 cm, entlang der Baulinie zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§ 15 Die abweichende Bauweise a2 wird wie folgt definiert:
Es gilt grundsätzlich eine geschlossene Bebauung, welche jedoch nur mit jeweils mindestens 30 m langen Baukörpern auszuführen ist. Nach jeweils mindestens 30 m Gebäudelänge sind Abstände zur jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig. In Bereichen ohne Baulinie darf in offener Bauweise ohne Mindestgebäudelänge gebaut werden. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

§ 16 Von den festgesetzten Baulinien sind ab dem 1. Obergeschoss auf max. 20 % der Fassadenlänge Vor- oder Rücksprünge von bis zu 1,5 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

§ 17 Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss auf max. 30 % der Fassadenlänge um Vorsprünge von bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Vorsprünge sind unzulässig auf den Flurstücken 1017/40 und 1001 8/40 im Bereich der Baumkrone der zum Erhalt festgesetzten Bäume.
Für diese Flurstücke gilt im Bereich der Baumkronen außerdem, dass keine Balkone zulässig sind.
Ausnahmsweise sind Balkone auf den genannten Flurstücken zulässig, soweit hierfür eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erteilt wird.

§ 18 Die rückwärtigen Baugrenzen der 15 m tiefen Baufelder dürfen ausnahmsweise um bis zu 3 m Tiefe und 1,2 m Höhe überschritten werden, wenn dies der Unterbringung halb versenkter Garagengeschosse dient und diese Erweiterungsflächen überwiegend begrünt werden.
Dies gilt nicht im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume.

§ 19 Die jeweils 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baulinien dürfen nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden.

§ 20 Regelung zu den Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA zweiter Halbsatz):
Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien lassen keine Unterschreitung der nach BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu, ausgenommen davon ist der vorhandene Sudturm im MU 2.

Stellplätze

§ 21 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen in allen Baugebieten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Stellplätzen für bestehende Bebauung. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

§ 22 Ebenerdige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 23 Innerhalb der privaten Grünfläche P1 ist die Errichtung von Gebäuden zur kleingärtnerischen Nutzung wie folgt zulässig: Gartenlauben bis jeweils 25 m² Grundfläche (einschließlich überdachter Terrasse), Abstellgebäude, Gebäude für die Kleintierzucht.

§ 24 Auf der privaten Grünfläche Kinderspielplatz P2 ist die Errichtung von Spielgeräten, Verschattungsanlagen und sonstigen Nebenanlagen für eine Kindertagesstätte zulässig.

§ 25 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu gestalten:
Pflanzung einer Baumreihe aus mittel- bis großkronigen klima- und standortgerechten Laubbäumen mit max. 8 m Abstand.

§ 26 In den öffentlichen Straßen mit einem Querschnitt von 12,5 m sind je 100 m Länge mindestens 6 großkronige standort- und klimagerechte Laubbäume, StU mind. 20 cm, einzuordnen und auf Dauer zu erhalten.

§ 27 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größerem Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 2.500 m² der Dachflächen extensiv begrünt mit dauerhaft niedriger, schütterer Vegetation und anteiliger Kies- bzw. Sandfläche auszubilden.

§ 28 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).

§ 29 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 30 Die jeweils 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baulinien sind zu mindestens 80 % als Grünflächen anzulegen. Terrassen, Abstellgebäude für Abfallbehälter und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO unzulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Terrassen mit einer Tiefe bis 2,5 m auf der West- und Ostseite des Baugebietes WA 2 und auf der Südseite des Baugebietes WA 3 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ab einer Tiefe dieser Fläche von mindestens 5 m.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

§ 31 Im Baugebiet MU 5 sowie im westlichen Bereich des Baugebietes MU 4 sind jeweils Flächen für die Errichtung von Trafostationen der Netze Magdeburg GmbH vorzuhalten bzw. in die Bebauung in Abstimmung mit SWM/Netze Magdeburg GmbH zu integrieren.

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)

§ 32 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 Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau entsprechen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen."

Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

§ 33 Die Zufahrt zum Parkhaus im Baugebiet MU 3.1 ist nur zulässig über die in der Planstraße festgesetzte Zufahrt.

II. Hinweise

Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), 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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der WA- und MU-Gebiete ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) in einer Mindestmächtigkeit von 40 cm herzustellen. Bei der Herstellung sind die Regelungen der §§ 6, 7 und 8 BBodSchV einzuhalten (s. Begründung).

Artenschutz
Turmfalke:
Die Brutplätze des Turmfalken im Sudturm sind zu erhalten bzw. bei Baumaßnahmen sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Baumaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar zulässig. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Geschützte Vogelarten:
Erforderliche Gehölzentfernungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.
Heuschrecken:
Baumaßnahmen im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 10474 und 10475 sind zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Zeitpunkts und ggf. erforderlicher Maßnahmen zulässig.

Archäologie
Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen" (hier: Randbereich/ Befestigungsanlagen der im Mittelalter entstandenen „Alten Neustadt"). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkSchG LSA]. Vorgeschaltet bzw. begleitend zu Baumaßnahmen ist eine fachgerechte Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen".

Einsehbarkeit 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in 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 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

IV. Satzung über eine örtliche Bauvorschrift

§ 1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 85 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 baulichen Anlagen im Sinne des § 48 (1) BauO LSA Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen und notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen.

Rechtsgrundlage 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 10.09.2013, 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 SLA S. 209).

§ 2 Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Fahrradabstellanlagen sowie notwendige Stellplätze für Kfz in ausreichendem Umfang sowie in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung davon 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 Stellplätze in den Bauunterlagen zu dokumentieren.

§ 4 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellanlagen richtet sich nach den unter § 7 genannten Kennzahlen. Bei der Berechnung wird auf