Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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 27.03.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

1

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, 10.09.2026

i.A. Bl. Bau

Siegel

2

ÖbVermIng. / Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Stadtvermessung)

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 06.11.2025 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.11.2025 im Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

3

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

4

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 06.11.2025 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2025 im Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 und die Begründung haben vom 01.12.2025 bis 09.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

5

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12.2025 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, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

6

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel" in seiner Sitzung am 27.03.2026 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

7

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 „Mariannenviertel" übereinstimmt.

Magdeburg, 09.09.26

i.A. Stäbe

Siegel

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung)

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Juni 2026 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, 01. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

8

Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 476-1 ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 11.09.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 476-1 „Mariannenviertel" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, 17. SEP. 2026

Oberbürgermeisterin

Siegel

9

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 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.

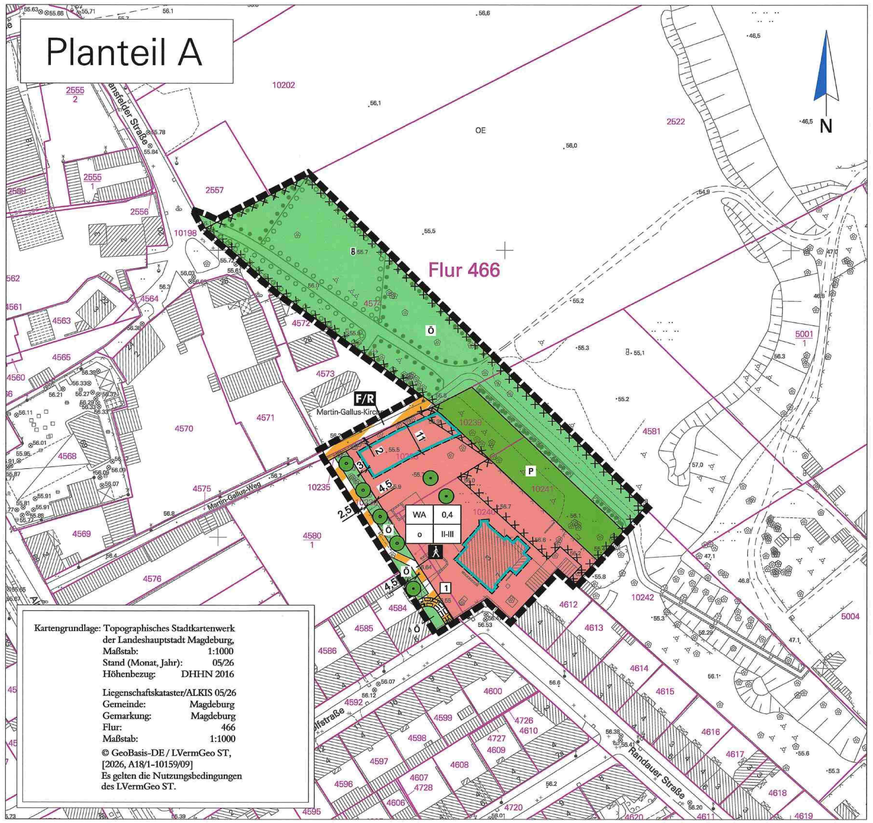
Magdeburg,

Siegel

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung)

10

Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 05/26
Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 05/26
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 466
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

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

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

P private Grünflächen

Ö öffentliche Grünflächen

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

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)

7. Sonstige Planzeichen

1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Flurstücks 4584 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) [MDALIS 700143]

8 Grundwassermessstelle

Planteil B
Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

§ 1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 2 Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten bzw. unterschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 3 Der durch Baumaßnahmen im WA-Gebiet einschließlich der dazugehörigen privaten Grünflächen zu erbringende Baumersatz/ Ausgleich ist im WA-Gebiet und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Flurstück 4574 in der Flur 466 in den dafür vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen umzusetzen.

§ 4 Entlang des Fußweges zwischen Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart Koelreuteria paniculata Hochstamm, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.

§ 5 Die zum Erhalt festgesetzten und zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 6 Der landschaftsbildprägende Altbaum der Art Roteiche (Quercus rubra) auf dem Flurstück 10236 der Flur 466 ist zu erhalten. Im Traufenbereich der Baumkrone ist der Gehweg mittels Wurzelbrücken auszubauen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind folgende Maßnahmen unzulässig:
- Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
- Schachtarbeiten für Kanäle und Leitungen
- Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien
- Bodenverdichtung, Abgrabungen und Anschüttungen

§ 7 Ebenerdige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 6 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§ 8 Für Baumpflanzungen oder ggf. neu anzusäenden Rasen/ neu anzulegende Grünflächen, welche/r in vormals versiegelten oder aufgefüllten Bereichen angelegt oder gepflanzt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

GFL-Recht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 9 GFL 1: Zugunsten des Anliegers Adolfstraße 6 wird ein Geh- und Fahrrecht zur Überfahrt zu seinem Grundstück festgesetzt. Parken ist in diesem Bereich nicht gestattet.

Sonstige Festsetzungen

§ 10 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 5 BauNVO innerhalb von 3 m Abstand bis zur öffentliche Verkehrsflächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die Flurstücke 10238, 10239, 10240, 10241, 10242 und 4574 der Flur 466 befinden sich auf der Ablagerung „Deponie Mansfelder Straße".

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologie
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Kulturdenkmale Jungsteinzeit (Baalberger Kultur) bekannt. Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im gesamten Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
Im Plangebiet bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grunde muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.

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 Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil der Landeshauptstadt Magdeburg Baumschutzsatzung ist in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Grundwassermessstellen
Die im B-Plan-Gebiet vorhandene Grundwassermessstelle (GWMS) ist funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern.
Wird die GWMS im Rahmen der Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, ist sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Die ggf. notwendigen Arbeiten sind dazu im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, zu dokumentieren und die Dokumentation über veränderte GWMS der unteren Bodenschutzbehörde in einer angemessenen Frist vorzulegen.

Hinweise

Altlasten
Sollten bei Abriss- und Erdarbeiten, 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 der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß Mitwirkungspflicht entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA) vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Umweltschadensgesetz
Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG.

Denkmalschutz
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

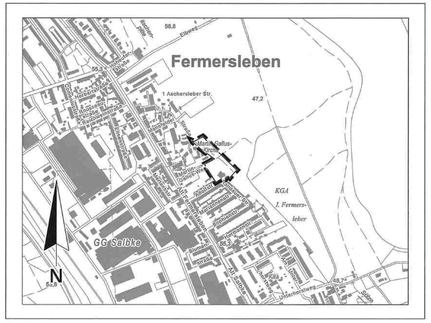
Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

DS0126/26 Anlage 2

Satzung
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 476-1
MARIANNENVIERTEL
Stand: Juni 2026

Maßstab: 1 : 1 000



Erstellt von:
Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2026

G:\GIS\BPLAENE\476-1_1Ä\2026-06_Satzung\476-1_1Ä.dgn