

PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG
nach § 2 Abs. 4 und § 2, 1. Halbsatz PlanVO

I. Planzeichenfestsetzung

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

- Mischgebiet
- Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- III Geschosshöhe als Mindest- und Höchstmaß (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNBV)
- 0,85 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNBV)
- 2,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNBV)
- GH 71,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über DHNN2016 (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNBV)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 bis BauNBV)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 bis BauNBV)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fuß-/Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Fuß-/Radweg
- Fläche für Stellplätze und Wagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBV)

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 23 BauNBV)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen mit Darstellung Kronendurchmesser ab 6,00m

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNBV)

- Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abfall
- Fernwärme

7. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungunternehmer zu belandende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNBV)
- Standort Werbeflyon

PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauNBV

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

- 1.1.1 - Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätigkeiten gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNBV nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.
- 1.1.2 - Im Sondergebiet SO 1 - SO 4 sind nach § 11 Abs. 2 BauNBV folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Beschluss-Nr.: 906-032/VI/21 - DS0039/21 "Fortreibung des Magdeburger Marktkonzepts"; nähere Erläuterung siehe Begründung);
 - Lebensmittelmärkte;
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNBV.
- Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet SO 1 - SO 4 nach § 11 Abs. 2 BauNBV ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNBV.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen maximal 30% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Baugebietes umfassen.
- Im Sondergebiet SO 1 oder SO 2 ist eine öffentliche Toilettenanlage vorzusehen, die zu den Marköffnungzeiten betrieben wird.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 8 BauNBV)

- 1.2.1 - Im Plangebiet genießen zulassungswise errichtete Gebäude einen dauerhaften, erweiterten, baulichen Bestandsschutz. Erneuerungen und Ersatzbauten sind allgemein zulässig, sofern die ursprüngliche Kultur und Nutzung beibehalten bleiben. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

- 1.3.1 - Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung.
- 1.3.2 - Auf dem festgesetzten Standort für eine Werbeanlage PY in der südöstlichen privaten Grünfläche, sowie in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind insgesamt 2 freistehende Werbeanlagen (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 10,00 m zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBV i.V.m. § 1, 12, 14, 16 und 23 BauNBV)

- 1.4.1 - Überschreitung Baulinien / Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNBV i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNBV) Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. Die festgesetzten Baugrenzen lassen keine Unterschreitung der nach BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBV i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA zweiter Halbsatz)
- 1.4.2 - Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNBV)
- 1.4.3 - Emissionen / Immissionen Belieferungen und Entsorgungen sind in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr an Werktagen und zwischen 6 und 16 Uhr an Sonntagen zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBV)

- 1.5.1 - Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNBV ausschließlich innerhalb der Baulflächen des SO 1 und SO 2, sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNBV)

- 1.6.1 - Im Bereich des B-Planes ergeben sich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind vollständig mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des SAB und deren Rechtsnachfolger festgesetzt. Im Bereich der Leitungsrechte ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.
- 1.6.2 - Zwischen den nördlich angeordneten Mischgebieten M1 und M2 und der Straße „Ovenstedter Scheid“ ist eine Gehwegverbindung sicherzustellen. Zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Gehwegverbindung sicherzustellen, dabei kann die genaue Lage in der Örtlichkeit geringfügig variieren. Weiterhin wird im Plangebiet eine öffentliche Gehwegverbindung im Bereich M1 und M2, sowie SO 1 und SO 2 in einer Breite von 2,50 m mit einem 3,00m breiten Grünstreifen festgesetzt.

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

- 1.7.1 - Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.
- 1.7.2 - Auf privaten Grundstücken sind Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 1.7.3 - Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengeholzbestände sowie die im Planteil A vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBV zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 1.7.4 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffeleigebäude vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10-12 cm Dicke 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. 20 BauNBV)
- 1.7.5 - 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBV)
- 1.7.6 - Ebenerrige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinclimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das ergibt 18 Baumpflanzungen auf dem Parkplatz. Eine Veränderung der Standorte der Bäume in Anpassung an die Planung der Stellplatzanlage ist zulässig. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m³ vorzusehen. Dieses muss den Regeln der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgrube entsprechen. Die Bäume erhalten alle einen dauerhaften, beidseitigen Anfahrtschutz.
- 1.7.7 - Im Plangebiet sind 14 weitere Bäume innerhalb der Grünflächen zu pflanzen. Die Baumstandorte sind entsprechend der Regelungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 1 - als nicht überbaute Pflanzgruben vorzubereiten.
- 1.7.8 - Die Ersatzpflanzung von Bäumen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgt durch die Pflanzung von 26 Bäumen (standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionale Sorten) auf dem Grundstück: Magdeburg, Grundbuchblatt: 100944, Flur 334, Flurstück 1401/28, grundbuchliche Größe 3 208 m² (Hohendolebener Weg). Es sind Hochstämme (standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von StU 12 - 14 cm zu verwenden. Die Bäume sind im Raster 6x6m als Baumhaiz zu pflanzen
- 1.7.9 - Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.7.10 - Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorger ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden. (§ 9 (1) Nr. 21 i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauNBV)
- 1.7.11 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 20 BauNBV i.V.m. § 18 BauNBV) Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäume- und Straucharten müssen:
 - bei Baumpflanzungen auf den Ausgleichsmaßnahmen (externe Maßnahme), standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionale Sorten mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm
 - bei Baumpflanzungen entlang der Straßen, Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm
 - 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.

2. Hinweise

2.1 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

2.2 Kampfmittel

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

2.3 Altlasten

- 2.3.1 - Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffreten von Fremdstoffen Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich einzustellen.

2.4 Artenschutz

- 2.4.1 - Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauteilregelungen) zu treffen und die Arbeiten baubiologisch zu begleiten.

2.5 Schutzbereich (Leitungsbestand)

- 2.5.1 - Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von 07/2014. Die Schutzbereichbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. 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 DVGW GW 125 und DWA-A 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ von 02/2013 einzuhalten.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Archäologie

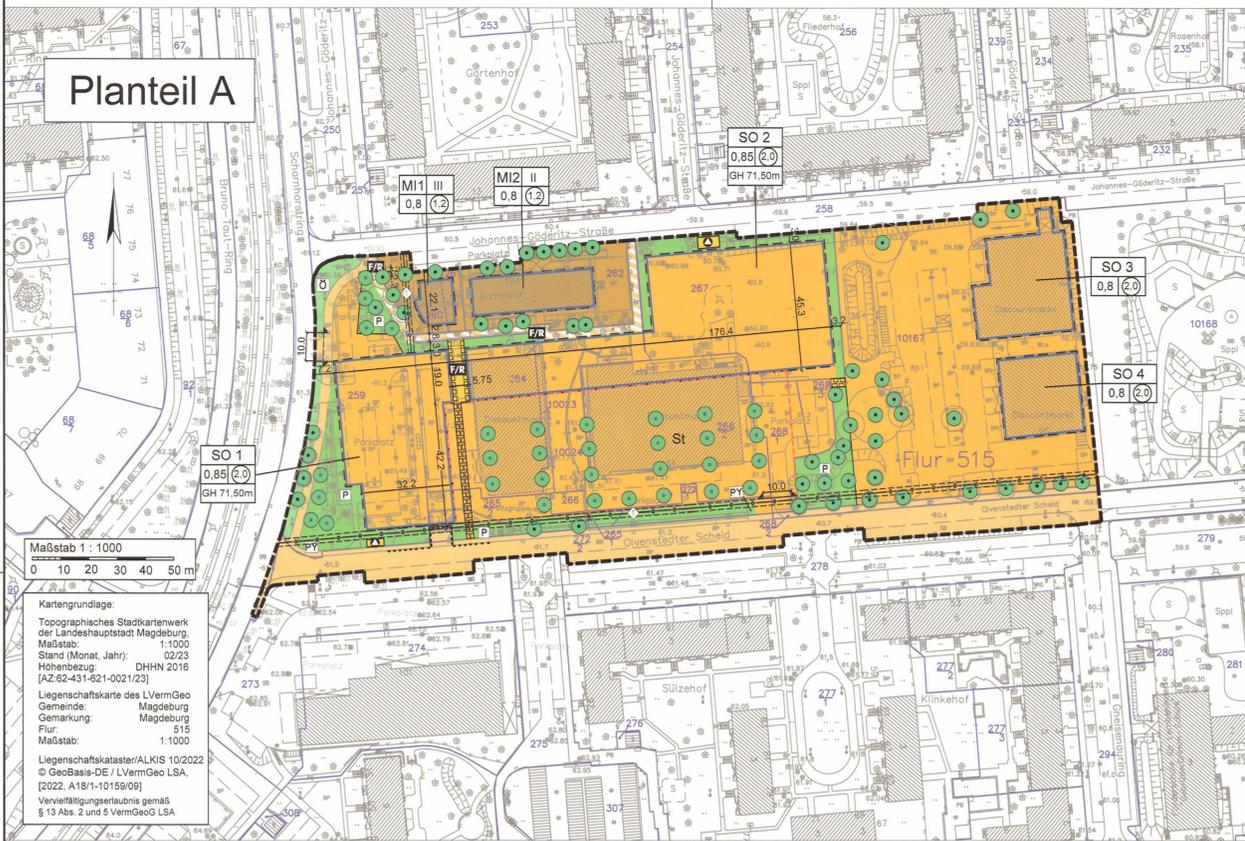
- 3.1.1 - Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

3.2 Baumschutzsatzung

- 3.2.1 - Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

3.3 Niederschlagswasser

- 3.3.1 - Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
- 3.3.2 - Gemäß § 5(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern.
- 3.3.3 - Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebstaugliche 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.



Landeshauptstadt Magdeburg

DS0702/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 161-1

OLVENSTEDTER SCHEID

Stand: Dezember 2022

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), 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 20.04.2022 dem Bebauungsplan Nr. 161-1 „Ovenstedter Scheid“ bestanden aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 01.06.2022, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, den 25.05.2023

Obervermessungsamt / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.02.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161-1 „Ovenstedter Scheid“ 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 § 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02.03.2016 über das Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161-1 „Ovenstedter Scheid“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.2022 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161-1 „Ovenstedter Scheid“ und die Begründung haben vom 14.02.2022 bis 16.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.02.2022 gemäß § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs benachrichtigt worden.

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

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 161-1 „Ovenstedter Scheid“ in seiner Sitzung am 20.04.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 01.06.2023

Stadtplanungsamt

Magdeburg, den 30.05.2023

Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Magdeburg, den 01.06.2023

Oberbürgermeisterin

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 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, den 01.06.2023

Stadtplanungsamt

Magdeburg, den 01.06.2023

Stadtplanungsamt

