



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Teil B

- ### I RECHTSGRUNDLAGE
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
  - Planzeichenverordnung (PlanzV90) - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
  - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung

Auf Grund des §12 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung werden folgende planungsrechtlich Festsetzungen getroffen

### II FESTSETZUNGEN

**Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB**

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Festgesetzt wird die Fläche für das Technische Hilfswerk THW mit der Zweckbestimmung: Gebiet für Anlagen, die der Nutzung und Aufgabenerfüllung des THWs dienen.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB/Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1 Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschreiten. Dabei ist mit diesen Anlagen ein seitlicher Abstand vom Dachrand von mindestens 1,0 m einzuhalten (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- #### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 22 BauNVO
- 3.1 In der abzuwickelnden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung zulässig.
- #### 4. Grünordnerische Festsetzungen
- 4.1 Maßnahmen und Gestaltung auf privaten Grünflächen
- Ersatzmaßnahme E 1 – Anlage einer Strauch-Baumhecke  
Auf einem ca. 10,0 bis 20,0 m breiten und etwa 190 m langen Streifen ist eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen. Es sollen Gehölzarten aus der für die Stadt Magdeburg erarbeiteten Gehölzliste (Umweltbericht Anlage 2) verwendet werden. Es sind 20 Laubbäume und 450 Sträucher zur Bepflanzung der Fläche notwendig. Von den in der Gehölzliste aufgeführten Arten soll besonders die Schwarzpappel (Populus nigra) mit 4 - 5 Exemplaren in den Gehölzverband als schnellwachsende Baumart integriert werden. Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
- Ersatzmaßnahme E 2 – Anlage einer Ruderalflur mit folgend festgelegtem Mahdregime: - Ruderalfläche 2mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren  
- 1. Schnitt - zwischen Ende Mai und Mitte Juni  
- 2. Schnitt Anfang bis Mitte September
- Ersatzmaßnahme E 3 – 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. 25 BauGB).  
Von einer Fassadenbepflanzung ausgenommen sind künstlerisch gestaltete Fassaden und die Bestandsgebäude.
- Ersatzmaßnahme E 4 - Bei Gebäuden ab zwei Geschossen sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).  
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für die Ausbildung eines Gründachs bis zu 50 cm überschritten werden

- #### 5. Immissionen
- 5.1 Dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes werden folgende einzuhaltende Emissionskontingente LWK für den Zeitraum Tag bzw. Nacht zugeteilt:
- |      |                                    |
|------|------------------------------------|
| THW1 | LEK <sub>Tag</sub> ≤ 55 dB(A)/m²   |
|      | LEK <sub>Nacht</sub> ≤ 40 dB(A)/m² |
| THW2 | LEK <sub>Tag</sub> ≤ 69 dB(A)/m²   |
|      | LEK <sub>Nacht</sub> ≤ 54 dB(A)/m² |
- 5.2 Ein Bau von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes ist nicht statthaft.

- #### 6. Sonstige Festsetzungen
- 6.1 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Planteil A keine besonderen Flächen festgesetzt sind.  
Dies gilt auch für fernmelde-technische Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB).
- 6.2 Die Einleitung des Regenwasser hat mit einer Drosselmenge von 10 l/s in den Regenwasserkanal Camotstraße zu erfolgen.  
Das erforderliche Rückhaltevolumen ist durch einen 42 m langen Kanal DN 1200 o. dgl. zu schaffen. Die gedrosselte Ableitung wird über ein Regenwasserpumpwerk mit entsprechender Druckleistung realisiert.
- 6.3 Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Sicherheitsbereiches der Gasleitung HD DN 150 wird die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf eine Zulässigkeit von ebenerdigen Stellplätzen und ihre Zufahrten. Das Errichten von Gebäuden und das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig.

- #### Hinweise
- Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2009.
  - Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert; vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen
  - Es muss aus facharchäologischer Sicht bei Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.
  - Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
  - Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

KARTENGRUNDLAGE:  
Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
Maßstab: 1:1000  
Stand (Monat / Jahr): 05/2018

Erstellung der Kartengrundlage:  
Gemeinde: Magdeburg  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 611  
Maßstab: 1:1000  
Stand (Monat / Jahr): 05/2018  
Höhenbezug: NNH 1992  
Nutzungserlaubnis:  
[ALK / 03/2018] © GeoBasis-DE / LvermGeo LSA (vermgeo.sachsen-anhalt.de) A181-10159/09

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zahlenangaben sind Beispiele

### I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Baufläche Vorhaben Technisches Hilfswerk
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
  - GOK max Gebäudeoberkante als Höchstmaß, Bezug in absolute Höhe über NNH 1992
  - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. Nr. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Ein-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge
  - Zufahrten/Bordabsenkungen
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - P private Grünfläche
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Erweiterung Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
  - entsprechend der benannten Medien zu belastende Fläche
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Schallschutzzonen
- Bestandsangaben
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Flurgrenze
  - Gebäude
  - Straße, Wege, Zaunlagen etc.
  - Aufschüttung
  - Abgrabung
  - Baum
- Hinweisliche Darstellung
  - geplante Gebäude, Erdgeschoss

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVGLSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 22.02.2019 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 26.09.2019

Fachbereich Vermessung und Baurecht

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.08.2019 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.08.2018 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.08.2018 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 01.11.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" und der Begründung/Umweltschutzbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.2018 über das Amtsblatt Nr. 28 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung", die Begründung und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 22.02.2019 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kerninhaltsnahme gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenem Durchführungsvertrag als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 11.11.2019

Stadtplanungsamt

Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung", einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 22.02.2019 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-5.1 "Leipziger Chaussee/Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 02.10.2019

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0043/19 Anlage 2

Satzung zur

1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-5.1 LEIPZIGER CHAUSSEE/ SÜDLICH KARL-LIEBKNECHT-SIEDLUNG

Stand: März 2019

M 1: 1000

