



Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Sondergebieten „Forschung/Wissenschaft“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wissenschaftliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen;
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Geschäftsgebäude, welche vorrangig der Forschung und Entwicklung von Technologien und Prozessen dienen;
 - Anlagen für Verwaltungen, soweit es sich um universitäre oder universitätsnahe Einrichtungen handelt;
 - Schank- und Speisewirtschaften;
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gästewohnungen für die Universität und Studentenwohnungen.
 - In den Baugebieten MU sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine, Kühl- und Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technische Anlagen.
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe im Baugebiet SO1 darf auf max. 15 % der Fläche des obersten Geschosses für die Errichtung eines Staffelgeschosses bis zur Höhe von 72,5 m ÜNNH (im DHNN 2016) überschritten werden.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in allen Baugebieten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 1,0 überschritten werden, wenn dies durch Untertagung für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
 - Die mit * gekennzeichnete maximale Gebäudehöhe ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einem alleseitig zurücktretenden Geschoss von mindestens 0,5 m und im Mittel 2,0 m gegenüber der Außenkante des jeweiligen Gebäudes.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubb Baum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² Größe und mind. 2 m Breite zu pflanzen.
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens ein mittelkroniger Laubb Baum zu pflanzen. Mindestens 50 % der Fläche sind geschlossen mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist weitestgehend eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substrataufbau von mindestens 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. 25 BauGB)
 - Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m² mit Kleter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

HINWEISE

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

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

Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der neu anzuliegenden Grünflächen bzw. Grundstücksflächen 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 ist sind die Regelungen des §12 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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

Archäologie
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ (hier: Alte Neustadt). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§14 (2) DenKSchG LSA). Vorhaben im dem Bereich bedürfen gem. §14 DenKSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Leitungstrassen
Für alle Bauvorhaben und das Arbeiten innerhalb des Nahbereichs von 10 m um die Längsachse der 110-kV-Kabelanlage der 50 Hertz Transmission GmbH „AJO-Ost-Kabelanlage Glindeberger Weg - Sandtorstraße 339/340“ ist die Zustimmung des Kabelbetreibers beim Regionalzentrum West, Standort Wolmirstedt, Am Umpannwerk 1, 39326 Wolmirstedt einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

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 geltenden 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 geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 21.01.2021 den Bebauungsplan Nr. 178-4E „Hansastraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 04.02.2021

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 außerdem dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2020 über das Amtsblatt Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ und die Begründung haben vom 08.06.2020 bis 07.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 04.02.2021

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 02.02.2021

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2020 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 04.02.2021

Oberbürgermeister

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ 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 29.05.2020 über das Amtsblatt Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 04.02.2021

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ übereinstimmt.

Magdeburg, den 02. Feb. 2021

Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den 04.02.2021

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2020 gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Magdeburg, den 04.02.2021

Oberbürgermeister

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

- Planzeichenfestsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
 - SO Sondergebiet Forschung/Wissenschaft (§ 11 BauNVO)
 - 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)
 - 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO)
 - OK 62 - 67 m = Oberkante Gebäude in Meter über NHH (im DHNN 2016) als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - OK (*) m = Oberkante Gebäude in Meter über NHH (im DHNN 2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) *siehe textliche Festsetzungen 1.6.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität
 - Abfall
 - 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)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Gasleitungen unterirdisch
 - GND > DN150 bis ≤ DN400 Schutzstreifen 3 m beidseitig
 - GND (nach 1990) ≤ DN150 Schutzstreifen 2 m beidseitig
 - > DN150 bis ≤ DN300 Schutzstreifen 3 m beidseitig
 - Trinkwasserleitungen unterirdisch
 - ≤ DN150 Schutzstreifen 2 m beidseitig
 - Abwasserleitungen unterirdisch
 - > DN150 bis ≤ DN400 Schutzstreifen 3 m beidseitig
 - Elektroleitungen unterirdisch
 - SWM-Leitungen: Schutzstreifen 1,50 m beidseitig des jeweils äußeren Kabels
 - 50Hertz-Leitungen: Schutzstreifen 5 m beidseitig des jeweils äußeren Kabels
 - Informationsleitung unterirdisch, Schutzstreifen 1,50 m beidseitig

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0494/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 178-4E HANSASTRASSE Stand: September 2020

Maßstab: 1 : 1 000

