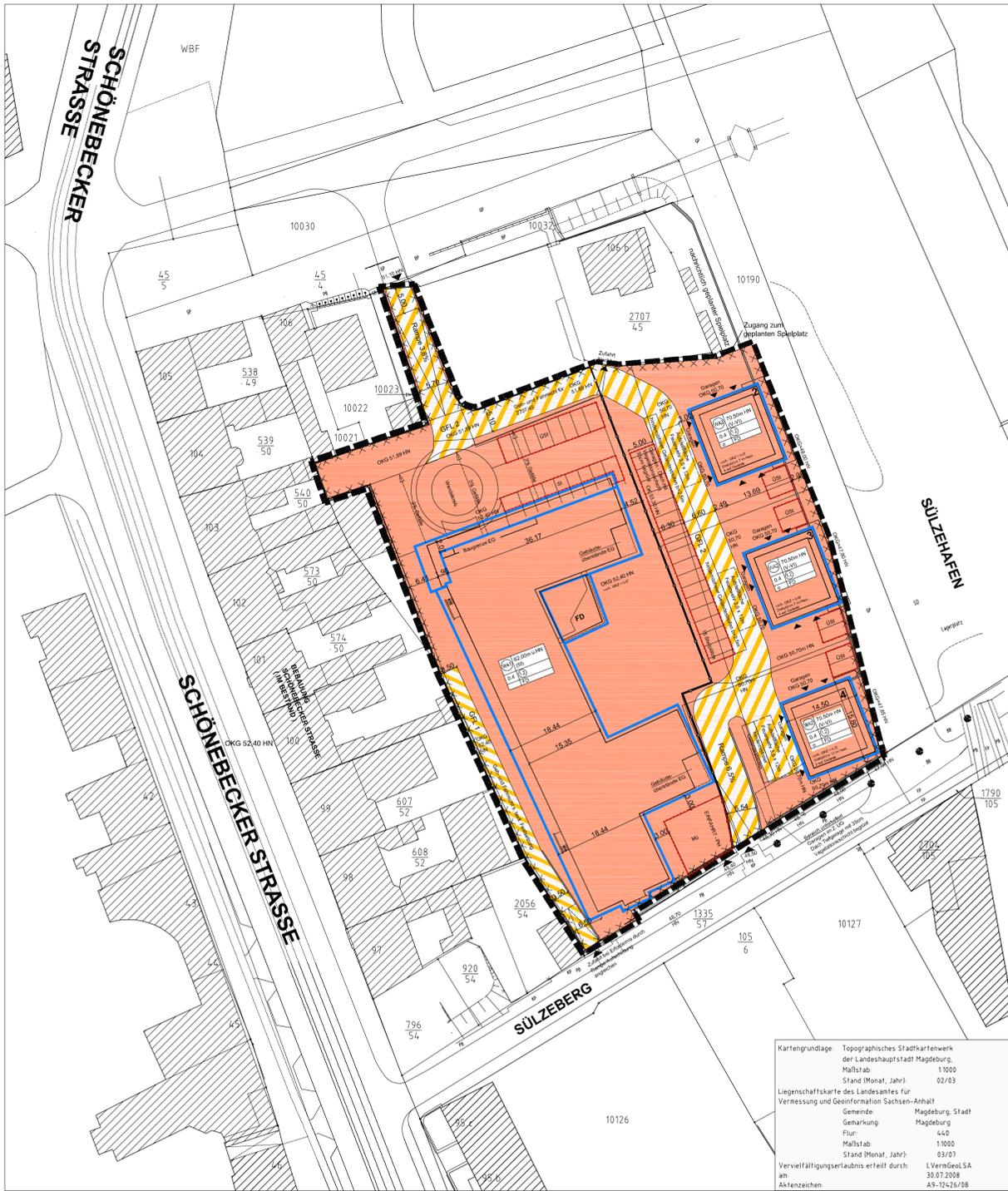


**PLANTEIL A - LAGEPLAN**



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 02/03  
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemeinde: Magdeburg, Stadt, Genarkung: Magdeburg, Flur: 44/0, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 03/07  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermeGeol.SA am 28.07.2008  
 Aktenzeichen: A9-12426/08

**PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. FESTSETZUNGEN**

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

- § 1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 i.V. m. § 4 BauNVO).
- § 2 Garagengeschosse und Kellergeschosse sind bei der Ermittlung der BGF und GFZ nicht zu berücksichtigen, da sie keine Vollgeschosse sind (§ 20 und § 21 a Abs. 1 BauNVO).  
 Sie sind keine Vollgeschosse da ihre lichten Raumhöhen weniger als 2,30 m betragen. Sie sind nicht zum ständigen Aufenthalt (Wohnen) nutzbar. Die Planung bezieht sich auf die Vollgeschosse, daher findet § 67 der BauO LSA (Ausgabe 2006) Anwendung.
- § 3 Die GFL auf den privaten Wohnwegen im Geltungsbereich werden wie folgt definiert:  
 GFL1: Geh- und Fahrrecht für die Flurstücke 2056/54, 608/52, 607/52, 51 der Flur 44/0.  
 GFL2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Vorhaben 2-4, des Flurstücks 2707/45 der Flur 440 und der Versorgungsträger sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- § 4 In WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, sonstige Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist im WA 1 eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig, wenn die Flächen versickerungsoffen (Rasenputzplaster mit Begrünung) ausgebildet werden. § 19 (4) Satz 3 BauNVO in WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, sonstige Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Darüber hinaus ist im WA 2 eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die Flächen versickerungsoffen (Rasenputzplaster mit Begrünung) ausgebildet werden. § 19 (4) Satz 3 BauNVO Tiefgaragen/ Garagen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet, wenn die Dachfläche der Tiefgaragen/ Garagen mit einer durch wurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,35 m versehen und vollständig begrünt wird. § 19 (4) Satz 3 BauNVO
- § 5 Die Baugrenzen in WA 2 dürfen ab dem EG durch Balkone überschritten werden, wenn die Auskragungen nicht tiefer als 2 m sind und nicht mehr als 1/3 der gesamten Fassadenlänge beträgt. Die Baugrenzen in WA 1 dürfen oberhalb des EG durch Balkone überschritten werden, wenn die Auskragungen nicht tiefer als 2 m sind und nicht mehr als 1/3 der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 (2) BauNVO)
- § 6 Festsetzung zur Geschossigkeit:  
 Das oberste Geschoss (6. Geschoss über Geländeoberkante) wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Es darf maximal 66,6 % der Bruttofläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

**Bepflanzung der privaten Verkehrsflächen**

- § 7 In WA 2 sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig, die Stellplätze sind zu überdecken (Pergola). Die Dachebene ist entweder zu begrünen oder als Aufenthaltsfläche, wie Terrassen, auszubilden.
- § 8 Auf den privaten Parkflächen in WA 1 ist je 5 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbau in einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Vegetationsflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Alternativ können die notwendigen Stellplätze mit einer begrünten Pergola überdeckt werden.

**Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen**

- § 9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbau zu pflanzen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume sind anzurechnen.

**Landschaftsplanerische Festsetzungen/ Ersatzpflanzungen**

- § 10 Ersatzmaßnahmen:  
 Für die im Geltungsbereich zufälligen 10 Pappeln sind 10 heimische Laubbäume der Qualität mehrfach verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm als Ersatz zu pflanzen. Die Neuanpflanzung ist bis zum 30.11.2011 vorzunehmen. Es ist Vollzug zu melden. Für die Neupflanzung ist eine zweijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Die Ersatzpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Die Ersatzpflanzung erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 10186 der Flur 440 (Öffentliche Grünfläche östlich des Bebauungsplangebietes).

**II. FESTSETZUNGEN ZU ALLLASTEN (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- § 11 Im Plangebiet sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Beseitigung der Alllasten muß der festgesetzten Nutzung vorgehen. Dies ist durch eine fachtechnische Begleitung sicherzustellen.  
 Unversiegelte Flächen sind mit mind. 20-50 cm Boden zu überdecken, für zu pflanzende Bäume muß ausreichend Raum für den Wurzelballen vorhanden sein. Bei der Anpflanzung von Nutzgehölzen (Obstbäumen) ist ein Kontakt der Wurzeln mit dem kontaminierten Boden dauerhaft zu vermeiden.  
 Die ggf. notwendige Standortverlegung der Grundwassermessstelle (GWMS) 608-20-v-n ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenenschutzbehörde durchzuführen.

**III. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- § 12 Zum Schutz vor Lärm sind in der Fassade der Ostseite der Gebäude 2, 3, 4 und in der Südseite des Gebäudes 4 die Fenster in der Schallschutzklasse 3 sowie eine Zwangslüftung zu realisieren.

**IV. HINWEISE**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Magdeburg Buckau.  
 Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.  
 Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg-Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 ist zu beachten.

**PLANZEICHEN ERKLÄRUNG NACH PlanV 90**

- I. Planzeichenfestsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - (WA) Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA OKG max. 10,50m (Lohn (VNI))
  - 0,4 (1,2) = festgesetzte Grundflächenzahl
  - o FD = max. zulässige Geschosflächenzahl
  - OKG max. = maximale Gebäudehöhe bezogen auf HN
  - V-VI = Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - FD = Flachdach
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o = offene Bauweise
  - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - privat, GFL s. textliche Festsetzungen
- 5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
  - USL = überdachte Stellplätze / Garagen
  - SI = Stellplätze
  - MI = Müllabholplatz
- 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen / Kennzeichnungen
  - räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
  - x x x x x Abgrenzung von Altlasten belasteter Flächen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-2.1 "Sülzberg Nord / Teilbereich A" 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 .....  
 .....  
 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 .....  
 .....  
 ObVermessung/Fachbereich Vermessungsamt u. Baurecht

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-2.1 einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister

**Verfahren:**  
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.05.2008 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-2.1 "Sülzberg Nord / Teilbereich A" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.  
 Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 23.05.2008 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand am 10.06.2008 im Rahmen einer Bürgerversammlung statt.

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister

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 .....  
 .....  
 Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom 29.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Stadtplanungsamt

Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beklagt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-2.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Stadtplanungsamt

**Hinweise für Planteil B textl. Festsetzung B-Plan Nr. 458 - 2.1 - Teilbereich A**

- > Spielplatz: Auf dem Flurstück 10275, zwischen den Flurstücken 2707/45 und 10190, wird der Vorhabensträger eine Kinderspielfläche errichten. Das Grundstück grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, liegt aber außerhalb. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über Festschreibungen im Sanierungsvertrag.
- > Für die Gaststätte Mückenwirt existiert eine Konzession als "Schank- und Speisewirtschaft". Abweichend von dieser Betriebsart darf einmal im Monat eine Veranstaltung durchgeführt werden. Generell ist der max. dB-Wert in Höhe von 40 dB (A) (in der Nacht) am nächstgelegenen Wohnhaus (Schönebecker Straße 106a) einzuhalten. Darüber hinaus sind maximal 10 seltene Ereignisse bis max. 55 dB (A) (in der Nacht) zum nächsten Wohnhaus möglich. Diese 10 Ereignisse sind ein Gesamtkontingent, d. H., es verringert sich entsprechend, wenn andere nahegelegene Veranstalter es auch in Anspruch nehmen. Die Betreiber des "Mückenwirt" haben sich bereit erklärt, i. S. einer freiwilligen Selbstbeschränkung, dass im Außenbereich im Rahmen von ständigen und üblichen Veranstaltungen mit einem Schalldruckpegel von max. 100 Dezibel die Mückenwirtanlage beschallt wird, so dass an den geplanten Wohnhäusern weniger als 40 dB (A) messbar wären. Diese Selbstbeschränkung gilt nicht für gesondert genehmigte Sonder- Großveranstaltungen.
- > Mit Lärmeinwirkungen von den benachbarten Parkplätzen am Sülzberg ist besonders bei Veranstaltungen beim "Mückenwirt" zu rechnen - An- und Abfahrtsverkehr. Ebenfalls sind Lärmeinwirkungen vom südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet nicht auszuschließen. Aus diesen Gründen erhält auch die Südfassade des Hauses 4 am Sülzberg Schallschutzfenster mit einer geregelten Lüftung, welche Luftschluch auf bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
- > Östlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt eine 110-KV Leitung der Avacon, welche aber in ihrer Lage nicht eindeutig zu lokalisieren ist.

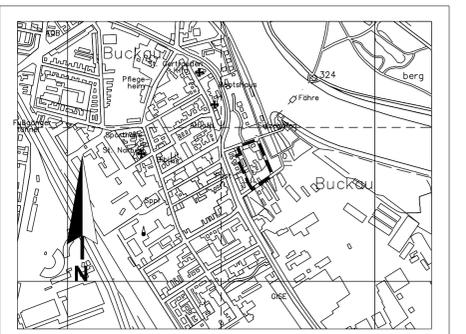
**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS 423 /08\_ Anlage\_2      Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-2.1**

**SÜLZBERG NORD / TEILBEREICH A**

Stand: Juli 2009



Planverfasser:  
 I/W Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH  
 Calbeische Straße 17  
 39122 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte - M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauzuges: 08/2007