



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 08/13
 Höhenbezug: NHN 1992
 Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 345
 Maßstab: 1:1000
 [ALK / 07/2013] © LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-10159/09

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

I. Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GEe** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,6 (1,2)** 0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - 1,2** = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - III-IV** IV-V = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, (VI*) (* als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO))
 - IV - V (VI*)** GH ... = Gebäudehöhe als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o** = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g** = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - PA** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße, Fahrrecht für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge
 - Pb** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Feuerwehrzufahrt und Gehrecht für die Allgemeinheit
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - O** Öffentliche Grünflächen
 - P** Private Grünflächen
 - +** Erhalten von Bäumen
 - +** Anpflanzen von Bäumen
 - +** Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
 - GS** Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, bzw. unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
 - GS** Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Pkt. 3 der Hinweise (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- D** Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- +** Grundwasseremissionsstelle (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 BBodSchV)
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- VI** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
- V** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
- IV** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
- III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)

Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In allen Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind zulässige und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 (2) Nr. 8, § 6 (3) und § 8 (3) Nr. 3 und BauNVO)
 - In allen allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen und allgemein zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ausnahmsweise kann im GEe4 eine südabwärtig vertriebene Betriebs- oder Elektrotankstelle zulässig sein. (§ 6 (8) BauNVO i.V.m. § 6 (2) Nr. 8 (1) BauNVO)
 - In den GEe- Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Planteil A festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) weder am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in den Mischgebieten gem. § 19 Abs.4 BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. In dem Gewerbegebiet GEe5 kann für die Stellplätze ausnahmsweise eine Überschreitung bis 0,9 zugelassen werden.
 - Eine weitere Überschreitung der GRZ kann im WA bis 0,6 und in sonstigen Baugebieten bis 0,9 für Tiefgaragen zugelassen werden, wenn sie oberirdisch als Aufenthaltsflächen begrünt, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von ca. 25 cm hergestellt und naturnah gestaltet werden. (§ 19(4) BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind Überschreitungen der Geschossflächenzahl über die Obergrenzen bis 2,2 zulässig, wenn diese ausgeglichen sind. Ausgeglichen sind die Überschreitungen insbesondere, wenn auf IV geschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von ca. 25 cm hergestellt und naturnah gestaltet wird oder eine Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen (je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze) und entsprechender Rankhilfe hergestellt und dauerhaft erhalten wird. Für jeden Quadratmeter der über die festgesetzte GFZ hinausgeht ist 1 m² Dachbegrünung oder 2 m² Fassadenbegrünung herzustellen. (§ 17(2) BauNVO)
 - Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschossfläche angerechnet. (§ 21a (1) BauNVO)

Planteil B Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

- Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Nutzung ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Gehweges. Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschl. Attika). (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die in allen Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von Photovoltaikanlagen sowie technisch notwendigen Nebenanlagen (z. B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte) um bis zu 3,00 m überschritten werden. (§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 (2) BauNVO)
 - Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl ist in den Gebieten MI1 und MI2 für die Errichtung von max. 2 Staffelgeschossen zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein alleseitig gegenüber der Außenwände des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es generell mind. 0,50 m und im Mittel mindestens 2 m zurückgesetzt ist.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)
 - Bei Gebäuden im GEe 5 kann das Erdgeschoss hinter der Baulinie um maximal 4,00 m für einen Arkadengang oder Ausstellungsflächen für den Verkauf von Kraftfahrzeugen oder Kraftfahrzeugen zulässig sein.
 - Bei Gebäuden im MI1 kann das Erdgeschoss hinter der Baulinie um maximal 4,00 m für die Herstellung eines Arkadenganges zulässig sein.
 - Bei den neu zu errichtenden Gebäuden im MI1 ist ausnahmsweise auf maximal 30 % der Fassadenlänge ein Zurückspringen von der Baulinie um max. 22 m zur Herstellung eines zur Oivenstedter Straße geöffneten Hofes zulässig.
 - Im WA1, MI2, MI3 und GEe5 ist ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze oder Abweichen der Baulinie für Eingangsbereiche zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung max. 1,20m auf 20 % der Fassadenlänge beträgt. Dies gilt nicht im Bereich von Straßenbäumen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Im MI3 wird die Mindestlänge der Baukörper von 40,00 m festgesetzt. Eine maximale Baukörperlänge wird nicht festgesetzt.
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
 - In allen Baugebieten sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Die Gemeinschaftsstellplätze dienen dem Bedarf aus dem Gebiet MI3.
 - Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit 30% Fuganteil, Schotterrasen, Rasensteine). Dies gilt nicht für Gehrassen auf Stellplatzanlagen. Ausnahmen sind zulässig bei Erfordernis aufgrund von Bodenbelastungen.
 - Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern bzw. zu verwerten, soweit dies unter Beachtung der jeweiligen Baugrundverhältnisse zulässig ist. Ein Versickern in Bereichen mit kontaminierten Bodenpassagen ist aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.
 - Festgesetzter Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen. Der planerische Ausgleich der Flächen von Eingriffen gem. § 18 BauGB erfolgt anteilig in Höhe von 3,066 Wertpunktnach dem "Magdeburger Modell" durch Zuordnung der planerischen Ausgleichsmaßnahme "An der Nordstraße" auf den Flurstücken 10245 und 10247 der Flur 504 durch die Anlage einer 4,035 m großen, flächigen Gehölzpflanzung, bestehend aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten. Es ist ein gestuftter, dichter Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, in die Pflanzung sind Pioniergehölze einzubringen (Je 100 m² sind 1 Baum, 1 Heister und 50 Sträucher anzupflanzen). Entwicklungsziel für die gesamte Fläche ist die Sukzession zu einem Feilgehölz.
 - Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) weder am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche/ Emissionskontingent	Tag dB(A)/m²	Nacht dB(A)/m²
TF1_GEe1	62	51
TF2_GEe2	62	46
TF3_GEe3	56	40
TF4_GEe4	63	46
TF5_GEe5	63	46
 - Für den im Planteil A dargestellten Richtungsektor (Sektor A 315° - 165°) erhöht sich das Emissionskontingent L.E.KJ der Teilflächen GEe4 und GEe5 um 3(tags)/3 (nachts) dB(A).
 - Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke auf die vorhandene Geräuschesituation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von dem im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R'w, res in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume / Ähnliches
III	35	30	30
IV	40	35	35
V	45	40	40
VI	50	45	45
- In den Gewerbegebieten sind Stellplätze nur für den Eigenbedarf der Nutzungen in diesem Baugbiet zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 oberirdische Stellplätze mindestens 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum in eine mind. 100 m² große Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Zur Eingrünung der Gewerbegebiete ist je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Ringstraße Adelheidring soll wieder als Allee ausgebildet werden. Im Planteil B ist hierzu straßenbegleitend eine Baumreihe aus großkronigen, standortgerechten Laubbäumen in möglichst regelmäßigen Abstand von ca. 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Zufahrten und Einmündungen kann von dem Pflanzraster abgewichen werden. Es werden folgende Arten vorgeschlagen: Fraxinus americana "Jungfer", Fraxinus pennsylvanica, Aesculus camara. Es ist eine durchwurzelbare Bodenschicht von 1,00 m i.S. § 2 Nr.11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) innerhalb der Pflanzgruben herzustellen.
 - In der Michael-Lotter-Straße sind auf der Ostseite des Straßenraumes mittelkronige, standortgerechte Laubbäume im regelmäßigen Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (10 Bäume/ 100 m Straße)
 - Die im Planteil A gekennzeichneten privaten Grünflächen im GEe2 sind überwiegend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 40 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (je 100 m² 1 Baum, 1 Heister und 25 Sträucher), die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- Zufahrten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
 - Die im Planteil B jeweils festgesetzten Gehrechte gelten zu Gunsten der Öffentlichkeit, die Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Die Privatstraßen (P1) dient der Erschließung der Gewerbegebiete. Es bestehen Fahrrechte für die Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.
 - Zu- und Ausfahrten zum Baugbiet GEe3, GEe4 und GEe5 sind an der Großen Diederdorfer Straße Adelheidring im gekennzeichneten Bereich unzulässig.

Fortsetzung Planteil B Hinweise

- Hinweis auf Bombenabwurfgebiet**

Es existieren Hinweise, dass das Tankstellengrundstück im Krieg angegriffen wurde und das Plangebiet auf seiner Lage im Zentrum von Magdeburg ein hohes Potential für eine Belastung mit Kampfmitteln hat. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
- Baumschutzsatzung**

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg Baumschutzsatzung -vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- Altlasten**

Für Teilflächen im Plangebiet liegen Altlasten-Freistellungsbescheide vor. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) zu beteiligen. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen. Das Umweltamt ist zu informieren. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht (BBodSchV) richtet sich nach der Folgevegetation, wobei folgende Vorgaben zu beachten sind: Rasen: 20 - 50 cm Stauden und Gehölze: 40 - 100 cm
- Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu versickern oder schadlos zu nutzen. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung aufgrund hydrogeologischer und altlastenbedingter Verhältnisse am jeweiligen Standort möglich ist. Die zielgerichtete Einleitung des Regenwassers in das Erdreich wird als Gewässerbenutzungsbestand gewertet. Diese Einleitung in das Erdreich bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Versickern von Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkplatzebenen hat über die belebte Oberbodenpassage (Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme) zu erfolgen. Bei der Versickerung ist sicher zu stellen, dass im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage keine Altlasten im Boden oder im Grundwasser vorhanden sind, die durch eine gezielte Versickerung mobilisiert werden können.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0364/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 216-2
 WESTLICH DAMASCHEPLATZ
 Stand: Dezember 2014

Maßstab: 1 : 1 000

