



Teil B - Textliche Festsetzungen

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

- § 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
- § 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 unter Punkt 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-20 BauNVO)

- § 4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 25 % überschritten werden, sofern deren Überdeckung dauerhaft begründet ist.
- § 5 Als Mindestmaß der Traufhöhe gilt die äußere Schrittkante zwischen der senkrecht aufragenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einschli. Attika).
- § 6 Die maximale Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 beträgt 9,50 m ab Bezugspunkt.
- § 7 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 Satz 4 i.V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO).

Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- § 8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- § 9 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise in Form von Hausgruppen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- § 10 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- § 11 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Balkone (Erker, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m beträgt und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3).
- § 12 Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie bzw. Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baumbestand erhalten wird.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- § 13 Die privaten Stellplatzanlagen und Garagen an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang des Bruno-Taut-Rings dienen ausschließlich der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1-3.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- § 14 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume kann der vorhandene Baumbestand angerechnet werden.
- § 15 Die gekennzeichneten Einzelholzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- § 16 Bei Abgangigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubhölzern in Mittel- und Hochstamm-Arten zu ersetzen.
- § 17 Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 16-18 cm zu erbringen, bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- § 18 Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 50 % der Flächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu erhalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- § 19 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgung sind die Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers erteilt werden.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- § 20 Die gesamte Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (vor allem der Fenster und Leitungsanschlüssen) auf die vorhandene Geräusituation einstellen.
 - § 21 Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweis) - vom November 1989 zu erfolgen. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Außenbalkenräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:
- | Lärmpegelbereich | erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R in dB |
|------------------|---|
| LPB | Außenbalkenräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches |
| I | 30 |
| II | 30 |
| III | 35 |
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauten nach DIN 4109 zu erbringen.

- § 22 Berechnungen im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens ergeben Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch Straßen- und Schienenverkehr sowohl am Tag als auch in der Nacht bis maximal 7 dB(A). Aufgrund der strebsittlichen Situation sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzbauelemente in Anwendung zu bringen. Im Rahmen eines passiven Lärmschutzes wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt, mit deren Hilfe die Fassaden zu dimensionieren sind. Für die Wohnbauanlagen im südlichen Teil des Baugbietes (im Einwirkungsbereich des Bruno-Taut-Ring) wurden für die oberen Stockwerke der Lärmpegelbereich II ermittelt und für die unteren Etagen der westlichen Fassaden der Lärmpegelbereich II. Im wesentlichen unteren Bereich gilt der Lärmpegelbereich II (St.-Josef-Straße). Für den Bebauungsplan „Bruno-Taut-Ring“ sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen worden. Insbesondere sind geeignete Grundstücksabstände und schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Anwendung zu bringen. Schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Aufenthaltsräume, sollten an weniger belasteten Seiten und Küche und Bäder an den stärker belasteten Seiten angeordnet werden. Die schutzbedürftigen Schlaf- und Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt und die Freizeiträume sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. In den Räumen (Kinder- und Schlafzimmer) in denen die Fenster aus Lärmschutzgründen in der Nacht zur Realisierung des erforderlichen Luftwechsels nicht geöffnet werden können, sind diese mit Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Nachrichtliche Übernahmen

- Archäologie allgemein**
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- 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. § (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 in die öffentlichen Abwasseranlagen zu Entloftung vor 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.

Hinweise

- Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkühle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger ordnungsgerechter Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Altlasten von Fremdstoffen, Auffüllungen durch Farbe und/oder Gerüst) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unangefordert zu informieren (Tel.: 540-2175). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- Baugrund**
Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln. Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abriss der Kellerwände des Geschosswohnungsbaus) mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingeschätzt.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
Für unentwässerte Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachting zu ermitteln.
- Baudurchführung**
In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdrängung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rinderverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Bodenschutz**
Der im Zuge des Rückbaus des ursprünglichen Gebäudebestands auf der B-Planfläche aufgetragene Mutterboden von ca. 50 cm Mächtigkeit ist vor erneuter Überbauung des Areals abzuschichten, zu erhalten und einer geeigneten Nachnutzung, vorrangig für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.
- Gerüchmissionsmissionen**
Es wird auf den ca. 500 m entfernten Hubschrauberlandeplatz des Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das Gebiet, dennoch ist mit Gerüchmissionsmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungs-Hubschrauber zu rechnen.

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

- Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
0,4 II = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO)
II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO)
TH = 5,00 = Höhe der baulichen Anlagen als Mindestmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V. m. § 16 BauNVO)
FH = 9,50 = Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 16 BauNVO)
(Bezugspunkt der Höhen siehe textliche Festsetzungen § 7)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
H = nur Hausgruppen zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
B = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bul = Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentlich
privat
Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
Flächen für Ver- und Entsorgung
Abfall
Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
unterirdische Leitungen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünflächen
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
Umgehung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgehung von Flächen zur Bindung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 8 BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgehung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Ga Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL zu gunsten der Ver- und Entsorgung und deren Rechtsnachfolger
Umgehung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III <=61-65 dB(A)
Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, II <=60-65 dB(A)
Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, I <=55 dB(A)
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den
Siegelabdruck 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
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 229-3 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ beschlossen.
Der 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 Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 229-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am erfolgt.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-3 und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 229-3 übereinstimmt.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.
Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 229-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den
Siegelabdruck Oberbürgermeister

Kartengrundlage

- Kartengrundlage: Gemarkung: Magdeburg, Flur: 515
- Stand der Planungsunterlagen: Januar 2016
- Vervielfältigungserlaubnis erteilt: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVRmGeo)
- durch: 01.08.2009
- am: [ALK / 03/2013] © LVRmGeo LSA (www.lvrermgeo.sachsen-anhalt.de)
- Aktenzeichen: / A 181-10158/09

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg
DS0583/17 Anlage 2

Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 229-3
"Nördlicher Bruno-Taut-Ring"
Stand: Juni 2018
Maßstab: 1:500

