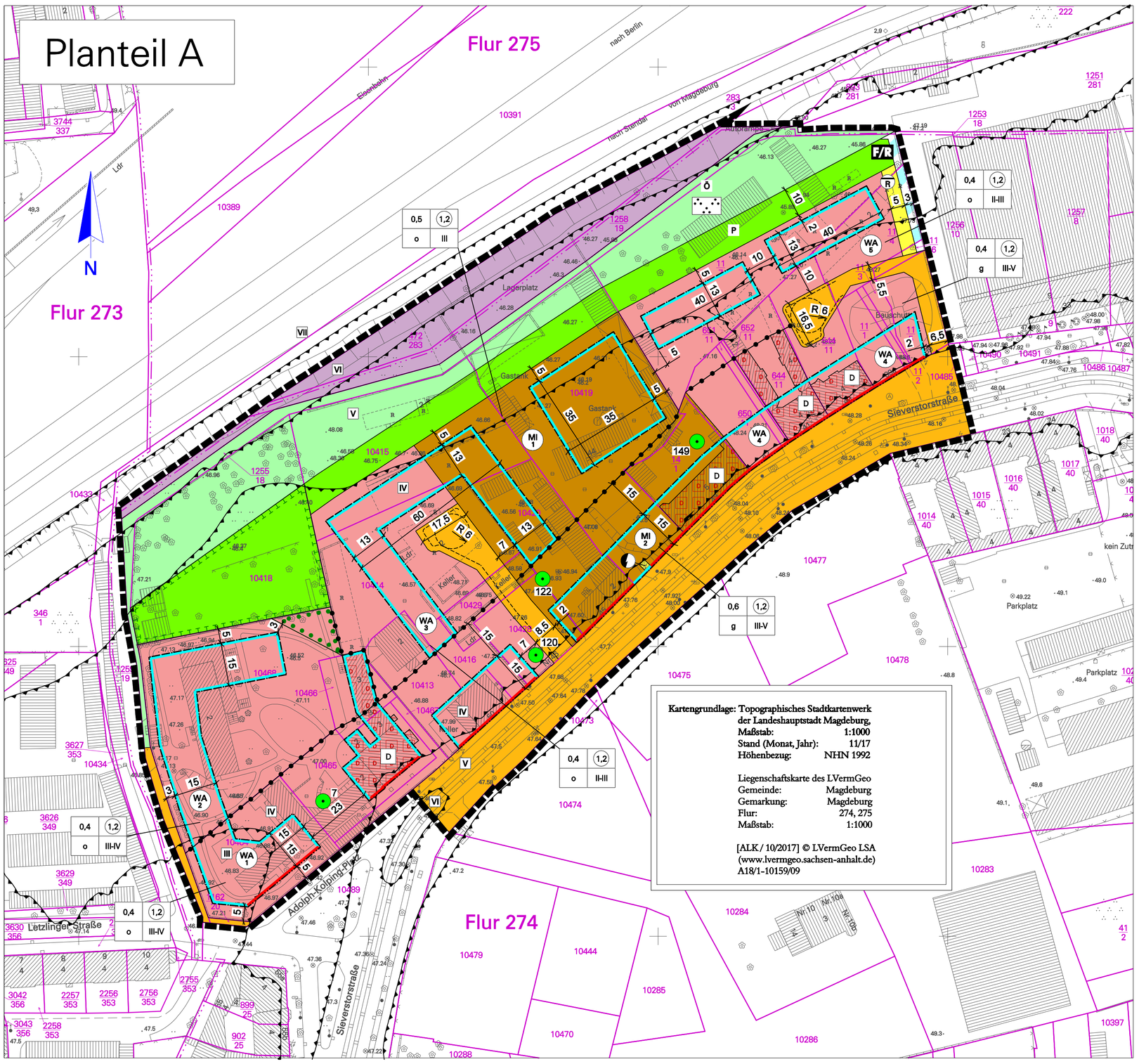
Planteil A



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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	1,2
	II-III

- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- 1,2 = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
- II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
- III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- Radweg

5. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität
- R — Regenwasserrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — öffentliche Grünflächen
- P — private Grünflächen
- Parkanlagen

7. 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)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Nr. — Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) (Nummerierung entsprechend dem Baumkaster, siehe Begründung zum B-Plan)

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den überörtlichen Verkehr, Bahnanlagen
- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- VII — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VII > 80 dB(A)
- 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

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

1.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Im Baugebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten WA 1 und WA 4 wie folgt zulässig:
- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m².

In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind Läden nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) .

1.3 In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur im Baugebiet MI 2 wie folgt zulässig:
- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Im Baugebiet MI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Auf dem Flurstück 10419 darf im MI 2 von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden. Die Festsetzung 6.1 zur Erschließung ist zu beachten.

3. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1. Die auf dem Flurstück 10419 vorhandene Trafostation ist zu erhalten. Eine Integration in ein neu zu errichtendes Gebäude ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH/ SWM Netze GmbH zulässig.

4. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 b sowie § 1a BauGB)

4.1 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² und mind. 2 m Breite zu pflanzen.

4.2 Die privaten Grünflächen sind flächig zu mindestens 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von privaten Kinderspielplätzen zulässig. Die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sind abzubrechen und eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß Hinweis II.3 ist herzustellen.

4.3 Auf der Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Versiegelungen und Gebäudereste sind zu entfernen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Die der Sieverstorstraße zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R´w,res =45 dB erfüllen.

5.2. Die der Eisenbahntrasse zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA2, WA3, MI1 und WA5 befinden sich im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaßvon R´w,res =45 dB erfüllt.

5.3. Alle weiteren Fassaden vorhandener und planungsrechtlich zulässiger Bebauungen innerhalb des gesamten B-Plan-Geltungsbereichs befinden sich im Lärmpegelbereich IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaßvon R´w,res =40 dB erfüllt.

5.4. Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 (Schallschutz im Hochbau Teil 2), die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ist in allen Baugebieten der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren.

Planteil B
Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Auf dem Flurstück 10419 ist im Bereich des MI 2-Gebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Anlieger im Baugebiet MI 1 auf dem Flurstück 10419 einzuräumen. Dieses Recht gilt in einer Breite von mindestens 3,5 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugebiet MI 1. Die Lage der Trasse ist dabei variabel.

II. Hinweise

II.1 Altlasten
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, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

II.2 Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

II.3 Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der neu anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen 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 sind die Regelungen des §12 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.

II.4 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

II.5 Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden Untersuchungen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen durchzuführen. Gegebenenfalls sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten sind bauökologisch zu begleiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

III.1 Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 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 betriebsfertige 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

III.2 Baumschutzsatzung
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.

III.3 Archäologie
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Landeshauptstadt Magdeburg

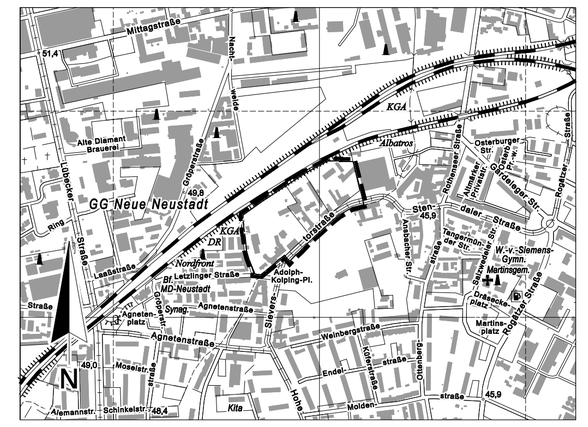
DS0385/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-5

SIEVERSTORSTRASSE 39-51

Stand: August 2018

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2018

G:\DGN8\BPLAENE\174-5\2018-07_Entwurf\174-5.dgn