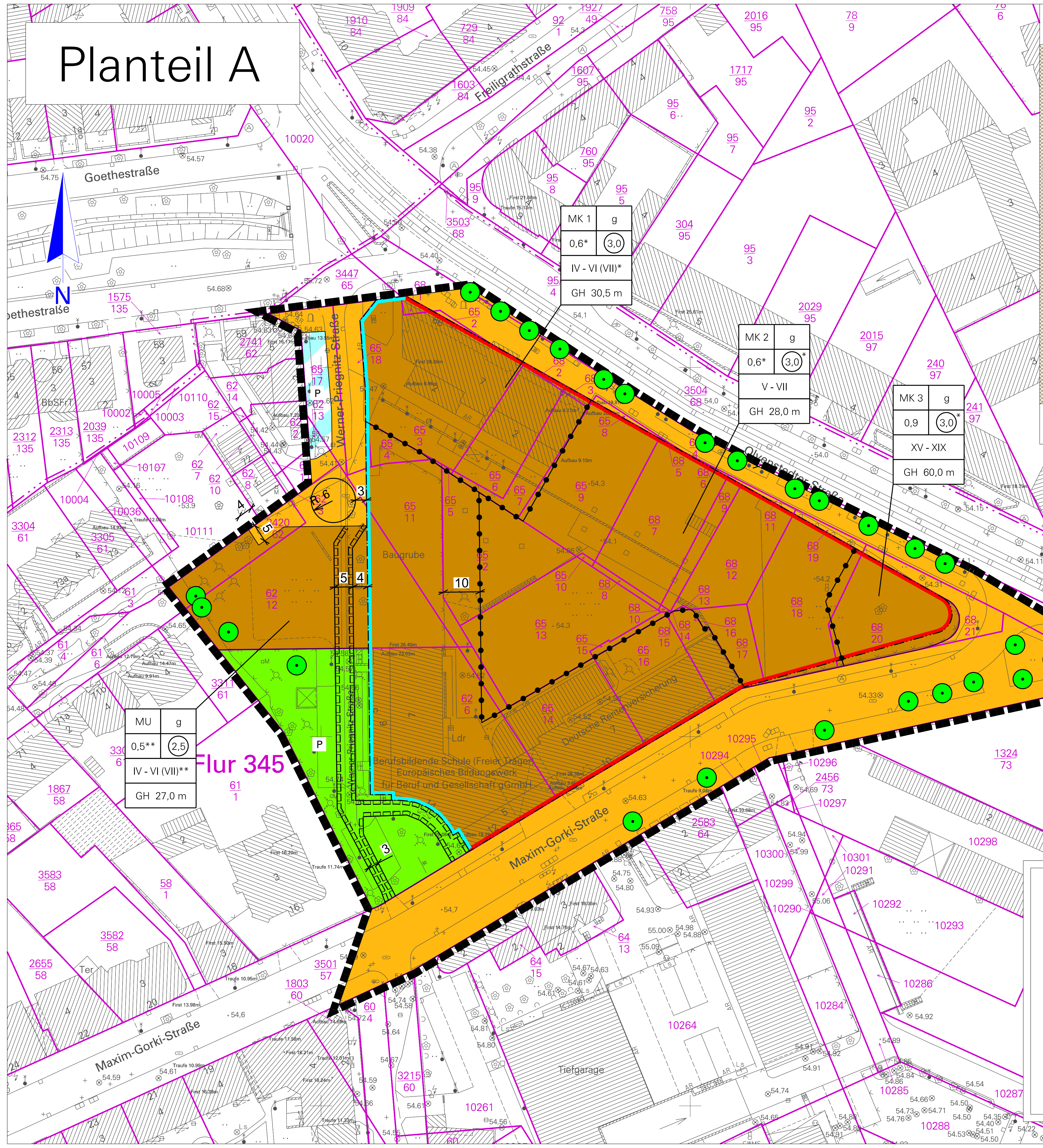
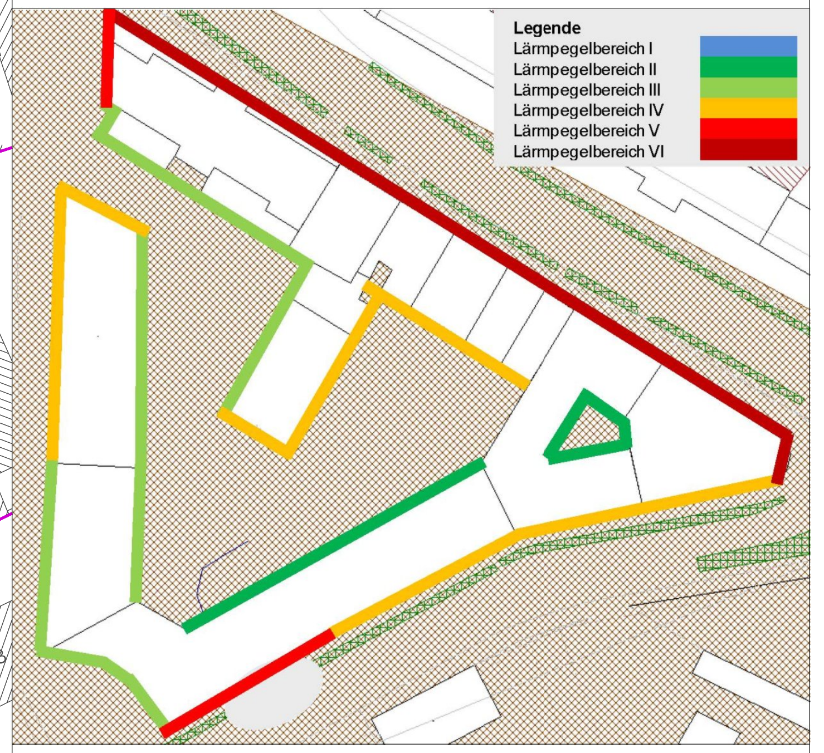
# Planteil A



## Außenlärmpegelbereiche



Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom 17.02.2021, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 11/20
Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 09/20
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 345
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
[2020, A18/1-10159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen
des LVermGeo LSA

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

### I. Planzeichenfestsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MU Urbane Gebiete (§ 6 a BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

| | |
|---|---|
| 0,6* | ③,0* |
| IV - VI (VII)* | |
| GH 30,5 m | |

0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
(*) mit Überschreitung, siehe textliche Festsetzungen 2.1.
(**) mit Überschreitung, siehe textliche Festsetzungen 2.8.

(3,0) = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 17 BauNVO)
(*) mit Überschreitung, siehe textliche Festsetzungen 2.2.

IV-VI = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß,
(VII)* (*) als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen 2.6.
(VII)** (**) als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen 2.7.

GH... = Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO),
Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen 2.4.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 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 und Abs. 6 BauGB)

- 🟧 Straßenverkehrsflächen
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Stellplätze

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

- 🟩 P private Grünflächen

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- ● Erhaltung: Bäume

#### 7. Sonstige Planzeichen

- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- —●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ▭▭▭ Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

G:\GIS\BPLAENE\216-2A\2020-12_Entwurf\216-2A.dgn

# Planteil B
# Textliche Festsetzungen

## I. Planzeichenfestsetzungen

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

1.1. Im Urbanen Gebiet und in allen Kerngebieten sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2. Im Urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs.3 Nr. 2 BauNVO)
1.3. Im Urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen.
Zentrenrelevant sind folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. (§ 9 Abs. 2a i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
1.4. In den Kerngebieten MK1; MK2 und MK3 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien nur zulässig im Sinne des „Magdeburger Ladens“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Sortimente Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf sind nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe mit ökologisch/biologisch erzeugtem Sortiment bis 1.200m² Verkaufsfläche sind allgemein zulässig. Die Verkaufsflächen müssen durch ökologische/biologische Lebensmittel besetzt sein. Diese ökologischen/biologischen Lebensmittel beziehen sich insbesondere auf Produkte, welche unter die EG-Öko-Basisverordnung (EG) Nr. 834/2007 vom 28. Juni 2007 über die ökologisch/ biologische Produktion und die Kennzeichnung -EU-Biosiegel- von ökologisch/ biologischen Produkten fallen. Neben diesen Produkten dürfen sich auch Produkte der Bio-Anbauverbände in das Sortiment einfügen.
Neben ökologisch/biologisch erzeugten Lebensmitteln können maximal je 100 m² der Verkaufsfläche für folgende Bio-Erzeugnisse zur Verfügung stehen: Drogerieartikel, Nahrungsergänzungsmittel, Babynahrung und Babypflege, Naturtextilien für Babys, Kinder, Damen und Herren. (§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

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

2.1. In den Kerngebieten MK1 bis MK3 ist eine GRZ von bis zu 1,0 zulässig, sofern dies der Herstellung von Tiefgaragen unter Einhaltung der textlichen Festsetzung 2.2. dient. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
2.2. Im Kerngebiet MK3 ist eine Überschreitung der GFZ bis 17,0 und im MK2 eine Überschreitung bis 4,2 zulässig, wenn folgende Ausgleichsmaßnahmen für die drei Gebiete MU, MK2 und MK3 zur Anwendung kommen:
- Intensive Begrünung der Decken der Tiefgarage auf Basis von mind. 0,40 m Erdüberdeckung auf 90% der Fläche und 10% mit über 60 cm Erdüberdeckung, Pflanzung von mindestens 3 Bäumen
- Begrünung der Hauptdachflächen zur Schaffung von Dachgärten
- Fassadenbegrünung in der Olvenstedter Straße
- Begrünung der notwendigen, technischen Aufbauten
- Ausbildung einer Grünfläche an der Werner-Priegnitz-Straße
- Regenwasserrückhaltung und versickerung
- Bewusste Materialwahl zur Vermeidung von Müll und Schadstoffen bzw. Verwendung nachhaltiger Qualitätsmaterialien mit positiver Alterungsfähigkeit, Langlebigkeit und aus umweltbewussten Herstellungsprozessen

(§ 17 Abs. 2 BauNVO)
2.3. Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
2.4. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen Gehweges. Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschl. Attika). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.5. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,0 m für technisch notwendige Anlagen (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte) sowie Photovoltaikanlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.6. Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist im Kerngebiet MK1 für die Errichtung von maximal zwei Staffelgeschossen bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberes Geschoss, wenn es generell mind. 0,5 m und im Mittel mind. 2 m zurückgesetzt ist. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
2.7. Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist im Urbanen Gebiet für die Errichtung eines Staffelgeschosses bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberes Geschoss, wenn es generell mind. 0,5 m und im Mittel mind. 2 m zurückgesetzt ist. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
2.8. Im Urbanen Gebiet darf auf dem bebauten Grundstück Werner-Priegnitz-Straße 5 / Maxim-Gorki-Straße 10-12 die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

3.1. In den Baugebieten MK1 bis MK3 ist ein Zurücktreten um max. 4,0 m hinter die Baulinie im Erdgeschoss zulässig, wenn dies der Errichtung eines Arkadenganges dient.
3.2. Für das Baugebiet MK2 ist auf einer Länge von 65,75m ein von der Baulinie abweichender Fassadenrücksprung um 2,30 m über dem 1. Obergeschoss zur Ausbildung einer Dachterrasse zulässig.
3.3. Geringfügige Überschreitungen der Baulinien/ Baugrenzen in MK1 bis MK3 als geringfügiges Vor- bzw. Zurückspringen von diesen für Fassadenstützen, Eingangsbereiche und Vordächer, technischen Stelen für Sicherheitstechnik etc. sind ausnahmsweise bis 2 m Tiefe auf max. 20% der Fassadenlänge zulässig.
3.4. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze in MU durch Balkone und Terrassen sind ausnahmsweise zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung max. 2,00 m Tiefe auf max. 30% der Fassadenlänge beträgt.
3.5. Ein Gebäudedurchgang von der Olvenstedter Straße in den Innenhof ist zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Stellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. (§ 12 Abs. 4 BauNVO).
4.2. Aufgrund der begrenzten Möglichkeit der Unterbringung von PKW-Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist zu jedem Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem Ziel den Stellplatzbedarf auf das für die Nutzung notwendigste Minimum zu begrenzen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

5.1. Festgesetzter Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 BauGB)
5.2. Flachdächer sind vollständig zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine intensive Begrünung mit einer durchwurzel-baren Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen, jedoch muss der zu begrünende Dachteil mindestens 80% betragen. Dächer der Aufgänge, Technikbereiche und Dächer mit einer Neigung größer 5° sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5.3. An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

| Lärmpegelbereich | Erforderl. Luftschalldämmung R‘w, res Wohnen/ Büro |
|---|---|
| III | 35/ 30 dB |
| IV | 40/ 35 dB |
| V | 45/ 40 dB |
| VI | 50/ 45 dB |

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Die vorhandene Allee in der Olvenstedter Straße ist zu erhalten und zu ergänzen.
7.2. Die Maxim-Gorki-Straße soll wieder als Allee ausgebildet werden. Im Plangebiet ist hierzu straßenbegleitend eine Baumreihe aus großkronigen, standortgerechten Laubbäumen in regelmäßigem Abstand von ca.12 m (Ausnahmen Zufahrten, Einmündungen etc.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
7.3. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt als Gehrecht für die Öffentlichkeit und als Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger.

# Planteil B (Fortsetzung)
# Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

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

## III. Nachrichtliche Übernahmen

III.1. 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.

III.2. 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 Abwasseranlagen 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.3. Archäologie
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Fall unerwarteter, freigelegter archäologischer Funde.

# Landeshauptstadt
# Magdeburg

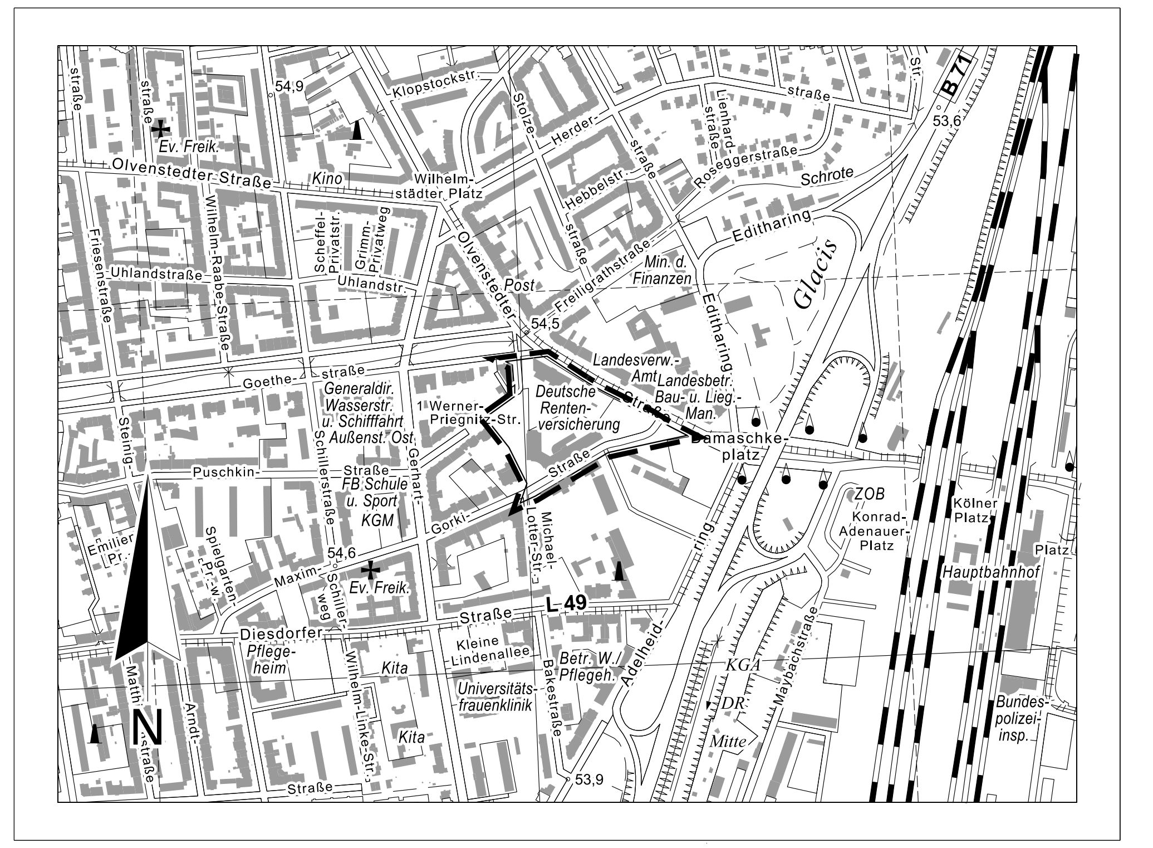
DS0035/21 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216-2A

WESTLICH DAMASCHKEPLATZ, TEILBEREICH A

Stand: Februar 2021

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: 12/2020