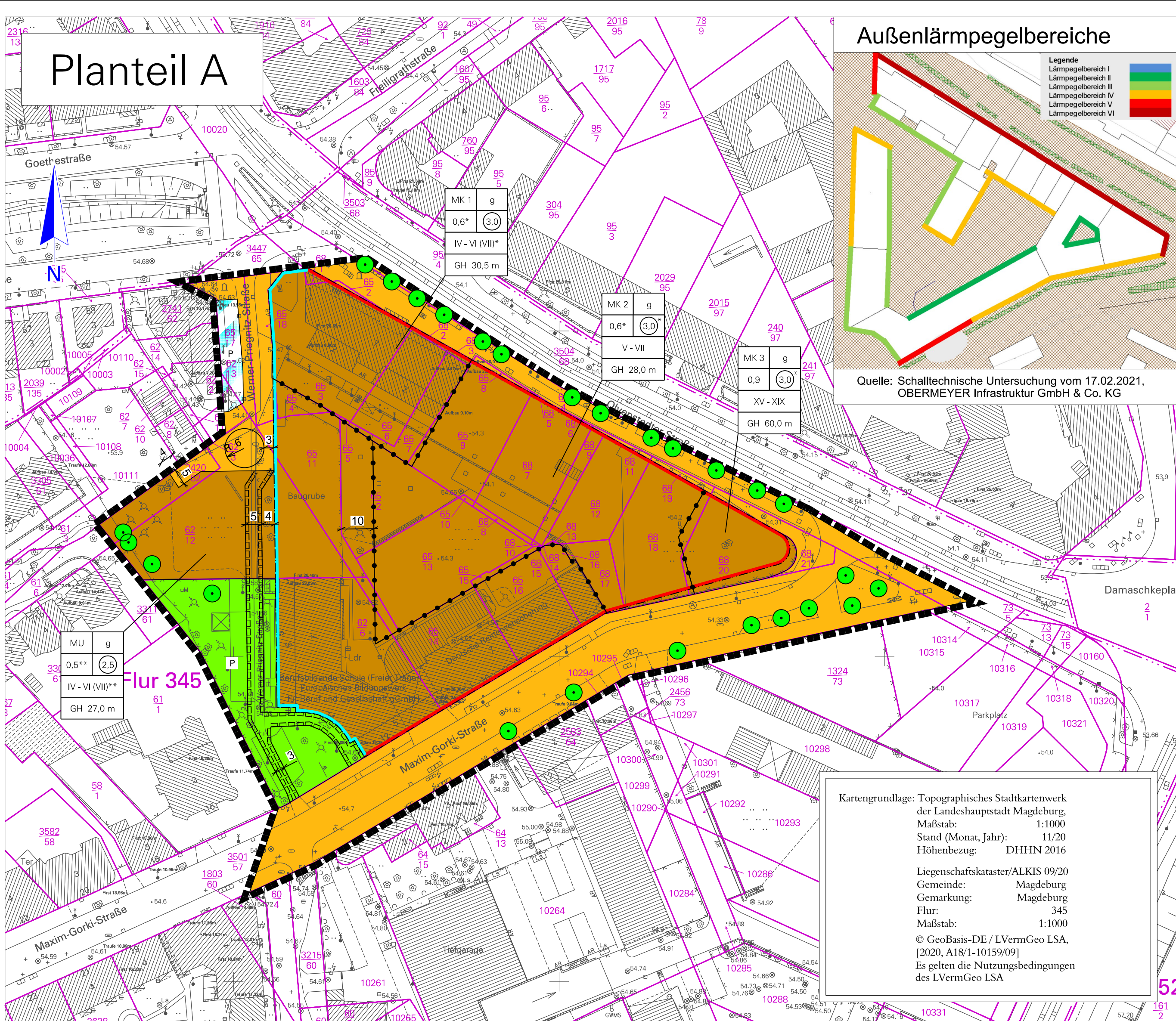




Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 298), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.02.2012 über das Bebauungsplan Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 16.02.2012 als Satzung beschlossen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Magdeburg, den Siegel ObVermLng. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.02.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ beschlossen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.06.2021 die Herauslösung des Teilbereiches, den Wechsel zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2021 über das Amtsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.07.2021 bis 18.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A in seiner Sitzung am 16.02.2012 gemäß § 1 Abs. 3 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A übereinstimmt. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt
Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 16.02.2012 wird hiermit ausgefertigt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 216-2A „Westlich Damaschkeplatz“ im Teilbereich A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	

Planteil B

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

I. Planzeichenfestsetzungen

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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)
 - Im Urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs.3 Nr. 2 BauNVO)
 - 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: Nahrungsmittel, Reformwaren, Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren, Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Lebewelt, zoologischer Bedarf, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe), Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele, Elektrogrößgeräte (weiße Ware), Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte, Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunst, Galerie, Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör, Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien, Musikinstrumente, Musikalien, Campingartikel, Sportgrößgeräte, Fahrräder nur zulässig im Sinne des „Magdeburger Ladens“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Sortimente Apothekervaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf sind nicht zulässig.
 - In den Kerngebieten MK1; MK2 und MK3 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Sportgeräte, Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele, Elektrogrößgeräte (weiße Ware), Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte, Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunst, Galerie, Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör, Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien, Campingartikel, Sportgrößgeräte, Fahrräder nur zulässig im Sinne des „Magdeburger Ladens“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Sortimente Apothekervaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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).
 - Im Kerngebiet MK3 ist eine Überschreitung der GRZ 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 Olivenstädter 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
- Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 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)
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe 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)
- 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 alleseitig 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)
- Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist im Urbanen Gebiet für die Errichtung eines Staffelgeschosses bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein alleseitig 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)
- 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)

- 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.
- 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.
- Geringfügige Überschreitung 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.
- Geringfügige Überschreitung 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.
- Ein Gebäudedurchgang von der Olivenstädter Straße in den Innenhof ist zulässig.

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

- Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. (§ 12 Abs. 4 BauNVO).
- Aufgrund der begrenzten Möglichkeit der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist zu jedem Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept einzu-reichen, mit dem Ziel den Stellplatzbedarf auf das für die Nutzung notwendigste Minimum zu begrenzen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Im Mobilitätskonzept gemäß textlicher Festsetzung 4.2 sind je 40 m² Bürofläche, je 100 m² Verkaufsfläche und je Wohnung mindestens ein Radabstellplatz nachzuweisen und mit dem Bauvorhaben herzustellen.
- Im öffentlichen Verkehrsraum sind mindestens 2 Ladezonen, 3 Behindertenstellplätze und Radabstellplätze herzustellen.

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

- 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)
- Flächendeckend sind vollstehende, Es ist zu vermeiden, dass Flächen durch die Errichtung von Gebäuden, Anlagen oder sonstigen baulichen Anlagen Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen, jedoch muss der zu begründende Dachteil mindestens 80% betragen. Dächer der Aufgänge, Technikbereiche und Dächer mit einer Neigung größer 5° sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 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).
- Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke 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)

- Die vorhandene Allee in der Olivenstädter Straße ist zu erhalten und zu ergänzen.
- Die Maxim-Gorki-Straße ist als beidseitige Allee auszubilden.
- Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Im Baugebiet MK3 ist eine Fläche für eine Trafostation in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen Netze Magdeburg GmbH einzuordnen.

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

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

II. Hinweise

- Alllasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausfallungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG 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.

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

- 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

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

Planzeichenerklärung

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

I. Planzeichenfestsetzungen

- 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*	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	g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze	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
	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)

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0531/21 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplans Nr. 216-2A

WESTLICH DAMASCHKEPLATZ, TEILBEREICH A

Stand: November 2021

Maßstab: 1 : 1 000

