



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)
- MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
- 1,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 BauNVO)
- III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- (V*) = oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe Punkt 2.3. der textlichen Festsetzungen
- (VI**) = oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe Punkt 2.4. der textlichen Festsetzungen
- (V***) = oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO), siehe Punkt 2.5. der textlichen Festsetzungen
- OK 85,00 m = Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHM im DHHN2016 (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 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)
- a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. Punkt 3.1. der textlichen Festsetzungen)
- a2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. Punkt 3.2. der textlichen Festsetzungen)
- △ = Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- F/R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsflächen
- Zweckbestimmung: Abfallentsorgung

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

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Spielplatz

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)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baumkronen (laut Baumkartierung 2020)

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

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II < 60 dB(A)

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartennetz der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 09/21
 Höhenbezug: DHHN 2016
 Liegenschaftskataster/ALKIS 06/21
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 274
 Maßstab: 1:1000
 © GeoBasis-DE / L VermGeo LSA, [2001, ALKIS-10159109]
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des L VermGeo LSA

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderter 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. 288), in der zuletzt geänderter Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ bestehend aus der Zeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>ObVermB / Fachbereich Vermessungsamt und Baurech</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ 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.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.10.2007 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsunterlagen und durch eine Bürgerversammlung am 26.09.2017 erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Zeitpunkt der Begründung mit Schreiben vom 10.08.2020 gemäß §§ 4a Abs. 2, 4 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2021 im Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie alle weiteren Unterlagen haben vom 10.08.2020 bis 09.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.10.2021 gemäß §§ 4a Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der 2. Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie alle weiteren Unterlagen haben vom 11.10.2021 bis 10.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der 2. Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung erneut geändert worden. Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die sonstigen Betroffenen sind zum 3. Entwurf des Bebauungsplans im Teilbereich mit Schreiben vom 06.12.2021 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und Satz 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ bestehend aus der Zeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom hier mit aufgeführt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezogene Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Stadtplanungsamt</p>

Planteil B

Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Baugebieten WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind außerdem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
 - In den Baugebieten MU sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig: Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfäche von maximal 100 m² in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerveraren, Zeitschriften, Blumen, zoologischer Bedarf.
 - In den Baugebieten MU sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Baugebiet MU2 ist gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss Wohnungszugang ausgeschlossen. Im Erdgeschoss sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe im Sinne der textlichen Festsetzung 1.2., Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in allen WA- und MU-Gebieten bis zu 0,8 zulässig, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auf jeweils 20% der Tiefgaragenfläche und mindestens 30 cm auf der übrigen Fläche vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden.
 - Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschosflächenzahl angerechnet. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
 - Die mit * gekennzeichnete Geschoszahl ist zulässig als Staffelgeschoss, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses eingehalten wird.
 - Die mit ** gekennzeichnete Geschoszahl ist zulässig als Staffelgeschoss auf maximal 30% des darunter liegenden Geschosses. Bei diesem Staffelgeschoss ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einzuhalten. Außerdem ist eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m über der Gehwegoberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.
 - Im Baugebiet MU 4.1 ist die mit *** gekennzeichnete Geschoszahl zulässig mit maximal 350 m² Geschosfläche und nur bei Ausbildung als Staffelgeschoss. Bei diesem Staffelgeschoss ist ein Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zur Straßenseite einzuhalten. Außerdem ist eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m über der Gehwegoberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich eine geschlossene Bebauung, welche jedoch nur mit jeweils mindestens 40 m langen Baukörpern auszuführen ist. Nach jeweils mindestens 40 m Gebäudelänge sind Abstände zur jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig. Bei Baulinien in Eckbereichen der Baufelder entlang öffentlicher Straßen darf zu einer Seite des Eckgebüdes bereits nach 25 m eine Unterbrechung der geschlossenen Bebauung vorgesehen werden. Diese Bauweise gilt in einer Grundstücksfläche von 10 m ab Jeweiliger Straßenbegrenzungslinie. In Bereichen ohne Baulinie darf in offener Bauweise ohne Mindestgebüdelänge gebaut werden. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - Die abweichende Bauweise a2 wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich eine geschlossene Bebauung, welche jedoch nur mit jeweils mindestens 30 m langen Baukörpern auszuführen ist. Nach jeweils mindestens 30 m Gebäudelänge sind Abstände zur jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig. In Bereichen ohne Baulinie darf in offener Bauweise ohne Mindestgebüdelänge gebaut werden. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - Von den festgesetzten Baulinien sind auf max. 20% der Fassadenlänge Vor- oder Rücksprünge von bis zu 1,5 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss auf max. 30% der Fassadenlänge von Vorsprünge von bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Vorsprünge sind unzulässig auf den Flurstücken 101740 und 1001840 im Bereich der Baumkrone der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Für diese Flurstücke gilt im Bereich der Baumkronen außerdem, dass keine Balkone zulässig sind. Ausnahmeweise sind Balkone auf den genannten Flurstücken zulässig, soweit hierfür eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erteilt wird.

- Die rückwärtigen Baugrenzen der 15 m tiefen Baufelder dürfen ausnahmsweise um bis zu 3 m Tiefe und 1,2 m Höhe überschritten werden, wenn dies der Unterbringung halb versenkter Garageschosse dient und diese Erweiterungsflächen überwiegend begrünt werden. Dies gilt nicht im Kronenraumbereich festgesetzter Bäume.
- Die jeweils 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baulinien dürfen nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden.
- Stellplätze**
 - Ebenere Stellplatzanlagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen in allen Baugebieten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Stellplätzen für bestehende Bebauung. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)**
 - Ebenere Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkröniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche P1 ist die Errichtung von kleingärtnerischen Nutzung wie folgt zulässig: Gartenlauben bis jeweils 25 m² Grundfläche (einschließlich überdachter Terrasse), Abstellgebäude, Gebäude für die Kleintierzucht.
 - Auf der privaten Grünfläche P2 ist die Errichtung von Spielgeräten, Verschtungsanlagen und sonstigen Nebenanlagen für eine Kindertagesstätte zulässig.
 - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu gestalten: Pflanzung einer Baumreihe aus mittel- bis großkrönigen klima- und standortgerechten Laubbäumen mit max. 8 m Abstand.
 - In den öffentlichen Straßen mit einem Querschnitt von 12,5 m sind je 100 m Länge mindestens 6 großkrönige klima- und standortgerechte Laubbäume, STU mind. 20 cm, einzuzorden und auf Dauer zu erhalten.
 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 90% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 2.500 m² der Dachflächen extensiv begrünt mit dauerhaft niedriger, schütterer Vegetation und anteliger Kies- bzw. Sandfläche auszubilden.
 - 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. 25 BauGB)
 - Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großflächplaster). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen für Vor- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Im Baugebiet MU 5 sowie im westlichen Bereich des Baugebietes MU4 sind jeweils Flächen für die Errichtung von Trafostationen der Netze Magdeburg GmbH vorzuzahlen bzw. in die Bebauung in Abstimmung mit SWM/Netze Magdeburg GmbH zu integrieren.
- Vorkerkehrungen 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 Vorkerkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz gegen Außenlärm müssen im gesamten Plangebiet die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und Arbeitsräume) den Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau entsprechen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.

- Hinweise**
 - Altlasten**
Sollten bei Bodenerkundungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffreten 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 (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 562716). 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.
 - Durchwurzelbare Bodenschicht**
Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der WA- und MU-Gebiete ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht I, S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten (s. Begründung).
 - Artenschutz**
Turmfalke:
Die Brutplätze des Turmfalken im Sudtrum sind zu erhalten bzw. bei Baumaßnahmen sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Baumaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar zulässig. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Geschützte Vogelarten:
Erforderliche Gehölzentrümmern sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.
Heuschrecken:
Baumaßnahmen im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 10474 und 10475 sind zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Zeitpunkts und ggf. erforderlicher Maßnahmen zulässig.
 - Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ (hier: Randbereich/ Befestigungsanlagen der im Mittelalter entstandenen „Alten Neustadt“). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 (2) DenkSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“.
 - 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.
- 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 öffentliche 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0112/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplans Nr. 174-2 SÜDLICH SIEVERSTORSTRASSE

Stand: März 2022

Maßstab: 1 : 1000

