

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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - 0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
    - 2,0 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
    - III-IV (IV\*) = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO) („...“) = siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.4. („...“) = siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.
    - OK 60,00 m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN (im DHHN 2016) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - 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)
    - a = abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Pkt. 2.2. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
    - Elektrizität
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - private Grünflächen
    - öffentliche Grünflächen
    - Parkanlagen
  - 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)
    - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- ### 8. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und Anlieger bzw. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr, Anlagen
  - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
  - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VII > 80 dB(A)
  - 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)
- ### III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

## Planteil B Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- ### I. Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
    - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur in den Baugebieten WA 1 und WA 4 wie folgt zulässig:
      - kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>.
    - In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind Läden nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). In den Baugebiet MU 1 bis MU 3 sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
    - Nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässige Einzelhandelsbetriebe sind im Baugebiet MU 3 ausgeschlossen und in den Baugebieten MU 1 und MU 2 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
    - Die mit (\*) festgesetzte Geschoszahl in den Baugebieten WA 1, WA 4 und MU 1 ist nur als Staffelgeschoss zulässig, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.
    - Die mit (\*\*) festgesetzte Geschoszahl in Baugebiet WA 2 ist nur zulässig bei Ausbildung des 5. Geschosses als Staffelgeschoss. Dabei ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nur im westlichen Bereich des Baufeldes bis zu einer Tiefe von 15 m ab Baulinie und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Auf dem Flurstück 10419 der Flur 274 in den Baugebieten MU 2 und MU 3 darf von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden. Die Festsetzung 6.1. zur Erschließung ist zu beachten.
    - In Baugebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise wie folgt zulässig: Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
    - 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.
  - 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 sowie § 2a BauGB)**
    - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 standort- und klimagerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m<sup>2</sup> und mind. 2 m Breite zu pflanzen.
    - Die privaten Grünflächen sind flächig zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von privaten Kinderspielflächen zulässig. Die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sind abzubauen und eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß Hinweis II.3. ist herzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Erhalt der Gebäude von bis zu 170 m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem Flurstück 10418 bei Integration als Nebennutzung in eine Grünflächengestaltung. Die Nutzung als Biergarten ist zulässig auf einer Fläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>.

- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen. Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- 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)**
  - 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<sub>w, res</sub> = 45 dB erfüllt.
  - Die der Eisenbahntrasse zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 2, WA 3 und MU 3 befinden sich im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R<sub>w, res</sub> = 45 dB erfüllt.
  - Alle weiteren Fassaden vorhandener und planungsrechtlich zulässiger Bebauungen innerhalb des gesamten B-Plan-Geltungsbereiches befinden sich im Lärmpegelbereich IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R<sub>w, res</sub> = 40 dB erfüllt.
  - 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 der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Auf dem Flurstück 10419 ist im Bereich des MU 2- und MU 3-Gebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Anlieger im Baugebiet MU 3 auf dem Flurstück 10419 einzuräumen. Dieses Leitungsrecht gilt in einer Breite von mindestens 3,5 m beginnend an der südöstlichen Baugebietsgrenze des MU 3 an der Sieverstorstraße auf einer Länge von mindestens 40 m zum Baugebiet MU 3. Die Lage der Trasse ist dabei variabel.

- ### II. Hinweise
- Alltlasten**

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (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. 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 neu anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. Grundstücksfreiflächen 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.
  - 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.
  - 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
- 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 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.
  - Baumschutzsatzung**

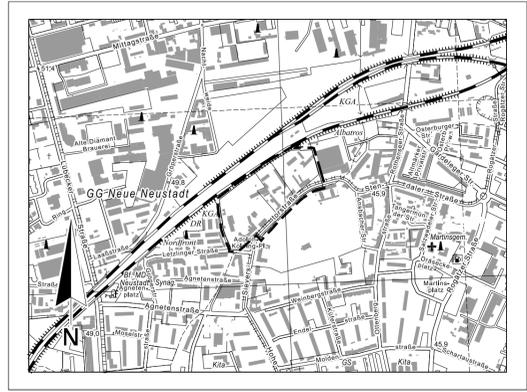
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.
  - Archäologie**

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

**Landeshauptstadt Magdeburg**  
 DS0199/23 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

4. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5  
 SIEVERSTORSTRASSE 39-51  
 Stand: April 2023

Maßstab: 1 : 1 000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2023