

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 03/23, Höhenbezug: DHN 2016, Liegenschaftskatster/ALKIS 06/23, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 278, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, [2023, A18/1-10159/09], Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Planteil A

Planteil B

Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- § 1 In den Baugebieten WA1 bis WA5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
 - § 2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebiet WA1 bis WA5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - § 3 In den Baugebieten MU1 bis MU3 sind die nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - § 4 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Baugebieten MU1 bis MU3 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² und nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogeriewaren, Apothekerwaren
 - Schnittblumen
 - Tiermahrung, zoologischer Bedarf
 - Zeitschriften, Schreibwaren
 - § 5 Im Baugebiet MU2 ist Wohnnutzung im Erdgeschoss in einer Tiefe von 25 m ab der Grenze der Straßeneinfahrt der Kastanienstraße unzulässig.
 - § 6 Die Nutzungsmischung in den Urbanen Gebieten ist über alle drei Gebiete zu sichern. Im Urbanen Gebiet MU1 ist deshalb auch reine Wohnnutzung zulässig, sofern ein Anteil von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Nutzungen nach § 6a Abs. 1 Nr. 2-5 BauNVO über alle Urbanen Gebiete (ohne Parkstellflächen) gesichert wird.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- § 7 Die mit * gekennzeichnete Geschosshöhe im Baugebiet WA1 ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einer an der Südseite um mindestens 2 m zurückversetzten Außenwand auf maximal 60 % der darunter liegenden Geschossfläche und auf maximal 70 % der Gesamtgebüdelänge, dabei jeweils nur in Abschnitten von maximal 15 m Gebäuelänge.
 - § 8 Die mit * gekennzeichnete Geschosshöhe im Baugebiet MU2 ist nur entlang der Kastanienstraße und im Eckbereich der Klosterwuhne auf jeweils 25 m Länge zulässig.
 - § 9 Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist in den Baugebieten WA2 und WA3 nur bis zu 0,5 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - § 10 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 2 m hinter die Außenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Eine Überschreitung ist außerdem zulässig für notwendige technische Anlagen um bis zu 3 m auf maximal 5 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses.

- Satzung über eine Örtliche Bauvorschrift**
- § 1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nach § 48 Abs. 1 BauO LSA. Diese Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung von Wohnungen als bauliche Anlagen im Sinne des § 48 (1) BauO LSA Abstellplätze für Fahrräder herzustellen und notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Rechtsgrundlagen bilden § 48 Abs. 2 und 3 sowie § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 440) sowie das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209).
 - § 2 Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn Fahrradabstellanlagen sowie notwendige Stellplätze für Kfz in ausreichendem Umfang sowie in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diese Zwecke öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Fahrradabstellanlagen und notwendigen Kfz-Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Wohnungen fertiggestellt sein und sind dauerhaft zu unterhalten.
 - § 3 Die Zahl der Fahrradabstellplätze und notwendigen Kfz-Stellplätze ist in der Baugenehmigung gem. § 71 BauO LSA festzulegen. In den Fällen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 62 BauO LSA, ist die Zahl einschließlich der zugrunde liegenden Berechnungen sowie der Standort der Fahrradabstellplätze und notwendigen Stellplätze in den Baunterlagen zu dokumentieren. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze richtet sich nach den unter § 7 genannten Kennzahlen. Bei der Berechnung wird auf ganze Zahlen aufgerundet.
 - § 4 Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze kann zu 10 % ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements verringert (bei Errichtung eines öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplatzes für ein Car-Sharing-Unternehmen, Mieter-Ticket, Zeitkarten für den ÖPNV, dauerhafte Selbstbindung an andere Verkehrsträger). Die für die Aussetzung erforderliche Zustimmung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Zum Mobilitätsmanagement besteht Berichtspflicht in fünfjährigem Turnus zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres und bei Veränderungen dieses Managements.
 - § 5 Die Größe und Beschaffenheit der Abstellanlagen für Fahrräder: die nachzuweisenden Gesamtzahl in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches herzustellen. Sie sollen ebenerdig liegen, Abstellanlagen und -räume müssen von der angrenzenden Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen mit max. 6 % Neigung oder über einen Aufzug verkehrssicher erreichbar sein. Bei der Herstellung von Abstellanlagen sind die Mindestabmessungen von 0,70 m x 2,00 m einzuhalten zuzüglich einer Rangierfläche mit einer Tiefe von 1,50 m. Diese kann ganz oder teilweise in einer Verkehrsfläche liegen und muss barrierefrei erreichbar sein. Werden die Fahrradabstellplätze in alleseitig umschlossenen Gebäuden untergebracht, gelten die vorgenannten Regelungen sinngemäß. Diese Räumlichkeiten müssen über eine geeignete E- Lademöglichkeit verfügen. Jeder 5. Abstellplatz für Fahrräder muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern bzw. Lastenfahrrädern geeignet sein.
 - § 7 Folgende Kennziffern sind bei der Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze zugrunde zu legen:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Größe der Gesamtwohnfläche (GWf)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1.1	Wohnnutzung	bis 50 m² GWf: 0,4 je Whg. > 50 m bis 75 m² GWf: 0,7 je Whg. > 75 m bis 100 m² GWf: 0,9 je Whg. > 100 m bis 120 m² GWf: 1,1 je Whg. > 120 m bis 160 m² GWf: 1,2 je Whg. > 160 m² GWf: 1,4 je Whg.	bis 50 m² GWf: 1 je Whg. > 75 m² GWf: 1,5 je Whg. > 100 m² GWf: 2 je Whg. > 120 m² GWf: 3 je Whg. > 160 m² GWf: 3,5 je Whg. > 160 m² GWf: 4 je Whg.
1.2	Wohnnutzung mit öffentlicher Förderung	Stellplatzschlüssel wie unter 1.1, x 0,5	Abstellplatzschlüssel wie unter 1.1
1.3	Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen	1 je 7 Whg.	1 je 5 Whg.
1.4	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime	1 je 7 Betten	1 je 1 Bett
1.5	Pflegeheime	1 je 14 Betten, jedoch mind. 3	1 je 7 Betten

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- § 11 Die abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: In den Baugebieten MU1 und MU3 ist offene Bauweise mit einer Gebäuelänge über 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - § 12 Die Baugrenzen und Baulinien durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Springfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 2 m Tiefe besitzt und nicht mehr als ein Drittel der gesamten Fassadenlänge beträgt. Im Baugebiet WA 3 ist auf der Westseite des Baudenkmals diese Überschreitung nur zulässig bei Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde. Im Baugebiet MU2 sind Überschreitungen nur zulässig, soweit dies mit dem Erhalt und Schutz der Alleebäume an der Kastanienstraße vereinbar ist.
- 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 § 1a BauGB)**
- § 13 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 standort- und klimagerechter Laubbau (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² und mind. 2 m Breite zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - § 14 Auf den 3 und 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen sind Baumreihen aus standort- und klimagerechten Laubbäumen (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Je 50 m Länge sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. Auf der Fläche zum Anpflanzen im Baugebiet MU1 sind mindestens 5 standort- und klimagerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - § 15 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. Die Substratschicht ist ausnahmsweise mit nur 8 cm zulässig, soweit es sich um Holzbauweise der Gebäude handelt und statische Belange die Reduzierung erfordern. Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
 - § 16 An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Brandschutz- und Denkmalschutzbelange einer Fassadenbegrünung entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 - § 17 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Dies gilt nicht für Fahrgassen.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

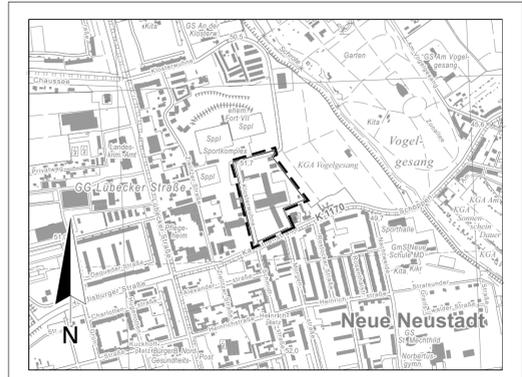
DS0007/24 Anlage 2

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-2

KLOSTERWUHNE 39

Stand: Januar 2024

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 Stadtkartenausganges: 01/2024

Planzeichenerklärung

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

- I. Planzeichenerklärungen**
- 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)**
- 0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - 3,0 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO und § 20 BauNVO)
 - X (X*) = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Staffelgeschoss (*) siehe textliche Festsetzungen 2.1. und 2.2. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
 - OK 13,50 m = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Oberkante in Meter über dem Bezugspunkt 52,1 m über NHN (DHN2016)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
- Elektrizität

- 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)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume (Baumnummer 1214 gemäß der Bestandserfassung)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Gasleitung unterirdisch mit beidseitig 2 m Schutzstreifen
 - 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)