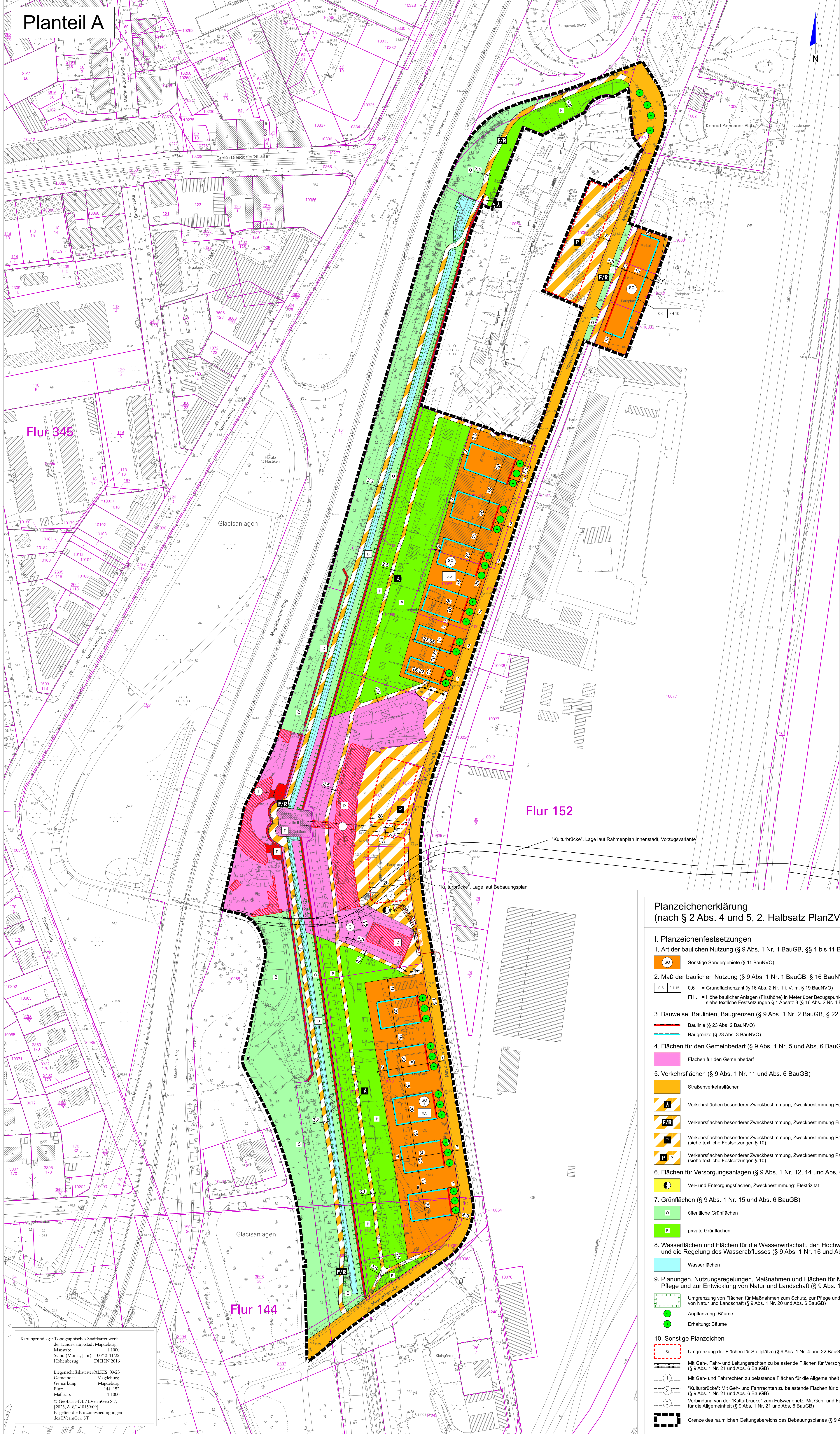


Planteil A



Planteil B
Textliche Festsetzungen, integrierte örtliche Bauvorschrift, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 12 BauNVO, § 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- § 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gaststätten,
 - Kulturelle Einrichtungen, museale Einrichtungen,
 - Ladengeschäfte bis 100 m² Verkaufsfläche,
 - Büros,
 - Praxen,
 - Vereinsräume,
 - Dienstwohnungen (Hausmeister, Betriebsinhaber),
 - Beherbergungsbetriebe,
 - Gemeinbedarfsleistungen,
 - Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke
- § 2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zentrum Festung“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Kulturelle Einrichtungen,
 - Museale Einrichtungen,
 - Touristische Einrichtungen,
 - Sportliche Einrichtungen,
 - Veranstaltungsräume,
 - Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Gemeinbedarfs dienen
- § 3 Im SO 1 + 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.
- § 4 Im SO 3 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
- § 5 Im SO 3 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nur bis zu 25 vom Hundert zulässig.
- § 6 Im SO 1 + 2 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen inklusive aller technischen Aufbauten mit 7 m festgesetzt.
- § 7 Im SO 1 + 2 kann ausnahmsweise die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten um 50 cm überschritten werden.
- § 8 Im SO 3 ist eine Firsthöhe von 15 m zulässig.
- § 9 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück angrenzenden Straße bzw. des Gehweges.
- § 10 Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind zulässig:
- notwendige Stellplätze
 - 10 seltene Stöbeignisse mit der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse gemäß TA-Lärm und an max. zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden. Diese Sonderveranstaltungen sind bei der zuständigen Behörde gesondert zu beantragen.
 - Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind unzulässig:
- Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO
- § 11 Die Geh- und Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:
- 1. Auf den Flurstücken 10030, 10080, 10081 und 10082 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Abfallwirtschaft und der Ver- und Entsorgungsbetriebe entsprechend der Festsetzung im Planteil A eingeräumt.
 - 2. „Kulturbrücke“: Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Höhe von 4,50 m entsprechend der Festsetzung im Planteil A eingeräumt.
- § 12 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Maybachstraße ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.
- § 13 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im SO 1 + 2 nur ebenerdige Stellplätze zulässig.
- § 14 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Errichtung von Zuanlagen nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
- § 15 Flachdächer sowie Dächern mit bis zu 20° Dachneigung sind vollständig einschließlich der Dachflächen der Stalldächer geschützte zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Der zu begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen.
- § 16 An den Gebäuden (nicht an denkmalgeschützten baulichen Anlagen) sind mindestens die Erdarbeiten, baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² Kletter-, bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- § 17 Die Kletterpflanzen müssen mindestens 2mal verpflanzt sein.
- § 17 Befestigte Flächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund des Fugeneinsatzes oder der spezifischen Materialeigenschaften einen Versickerungsgrad von mindestens 20 % erreichen.
- § 18 Im SO 3 sind die ebenerdigen Stellplätze aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstelen. Dabei ist je 5 angelegene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammdurchmesser mind. 18-20 cm, 3 x verpflanzt 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 Planperiode zu ersetzen.
- § 19 Entlang der öffentlichen Straßen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Maybachstraße und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im SO 1 + 2 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Hochstammblüher mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm, 3 x verpflanzt entsprechend der Festsetzung im Planteil A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Planperiode zu ersetzen.
- Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maybachstraße gemäß § 85 BauO LSA**
- § 20 Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237-4 „Maybachstraße“.
- § 21 Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen und Einfriedungen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- § 22 Im SO 1 + 3 sind die Fassaden als Putzfassaden, Klinkerfassaden und Holzfassaden oder einer Kombination daraus auszuführen.
- § 23 Die farbige Gestaltung ist in Erdtönen auszuführen.
- § 24 Im SO 1 + 2 sind die Dächer als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von bis zu 20° auszuführen.
- § 25 Tore in baulichen Anlagen sind nur auf den von der Maybachstraße abgewandten Fassaden zulässig.
- Einfriedungen**
- § 26 Im SO 1 + 2 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m als lebende Hecke oder als Kombination mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig.
- § 27 Dies gilt nicht für die Einfriedung im hinteren Grundstücksteil, zur Sicherung von technischen Anlagen und als Absturzsicherung.
- § 28 Die Zuananlage muss mindestens eine Bodentiefe von 10 cm aufweisen.
- Werbeanlagen**
- § 29 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.
- § 30 Werbeanlagen haben sich unterzuordnen und sind nur am Gebäude zulässig.
- Gemeindefestsetzung, Ordnungswidrigkeiten**
- § 31 Ordnungswidrig handelt, wer nach § 9 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVO LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Archäologie**
- Das B-Flangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Flächendenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Bei Eingriffen ist mit dem Antreffen archäologischer Funde und Befunde zu rechnen; es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Das Vorhaben bedarf gem. § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Denkmalschutz**
- Im B-Flangebiet befinden sich bekannte archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA. Bei Eingriffen ist mit dem Antreffen archäologischer Funde und Befunde zu rechnen; es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Das Vorhaben bedarf gem. § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Bodenschutz/Altlasten**
- Im Gebiet sind Grundwasseremissionsstellen zum Nachsorgeüberwachungsbereich vorhanden.
- Die vorhandenen Grundwasseremissionsstellen (GWMS) 398, 401 und 109 sind während der Bauarbeiten vor Beschädigung zu sichern, funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten. Werden die GWMS im Rahmen von Baumaßnahmen oder Arbeiten zur Geländegestaltung beschädigt oder äußerlich verändert, sind diese zu reparieren, oder in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. nach Lage und Höhe neu einzumessen. Beim Erhalt der GWMS ist zu berücksichtigen, dass bei der Gestaltung von Grünflächen in ausreichendem Abstand (ungefähr der erwartender Kronendurchmesser) gepflanzt werden, um eine spätere Durchwurzelung und somit Beschädigung der GWMS zu verhindern. (siehe Begründung Pkt. 6.9.3 Altlasten)
- Naturschutz**
- Teile der Anlage unterliegen als „Geschützter Park“ und „Glacisanlage und an der Künette“ dem Naturschutzrecht. Die Künette und ihre Böschungen sind Biotope. Eingriffe in diese Anlagen bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.
- Versorgungsanlagen**
- Im Planteil sind Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie und zur Ableitung von Niederschlagswasser gekennzeichnet.
- Hinweise**
- Kampfmittel**
- Das gesamte Planteil ist als Kampfmittelverdrängungsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme und sonstiger erdengreifender Maßnahmen muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Altlasten**
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unverzüglich 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.
- Artenschutz**
- Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude bzw. Flächen nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechsen und Brutvögeln zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.
- Niederschlagsentwässerung**
- Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasserentsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die Kontamination der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwasserseelschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird. Es wird ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz empfohlen.
- 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.

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

I. Planzeichenerfestsetzungen

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

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
FH... = Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen § 1 Absatz 8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

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

— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz, privat

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Elektrizität

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

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

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

Anpflanzung: Bäume

Erhaltung: Bäume

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kulturbrücke: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Verbindung von der *Kulturbrücke* zum Fußwegenetz. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Flächendenkmale, oberirdisch

Flächendenkmale, unterirdisch

Grundwasseremissionsstelle

1kV- und 10kV-Stromleitungen unterirdisch mit beidseitig 1,5 m Schutzstreifen

Landeshauptstadt
Magdeburg

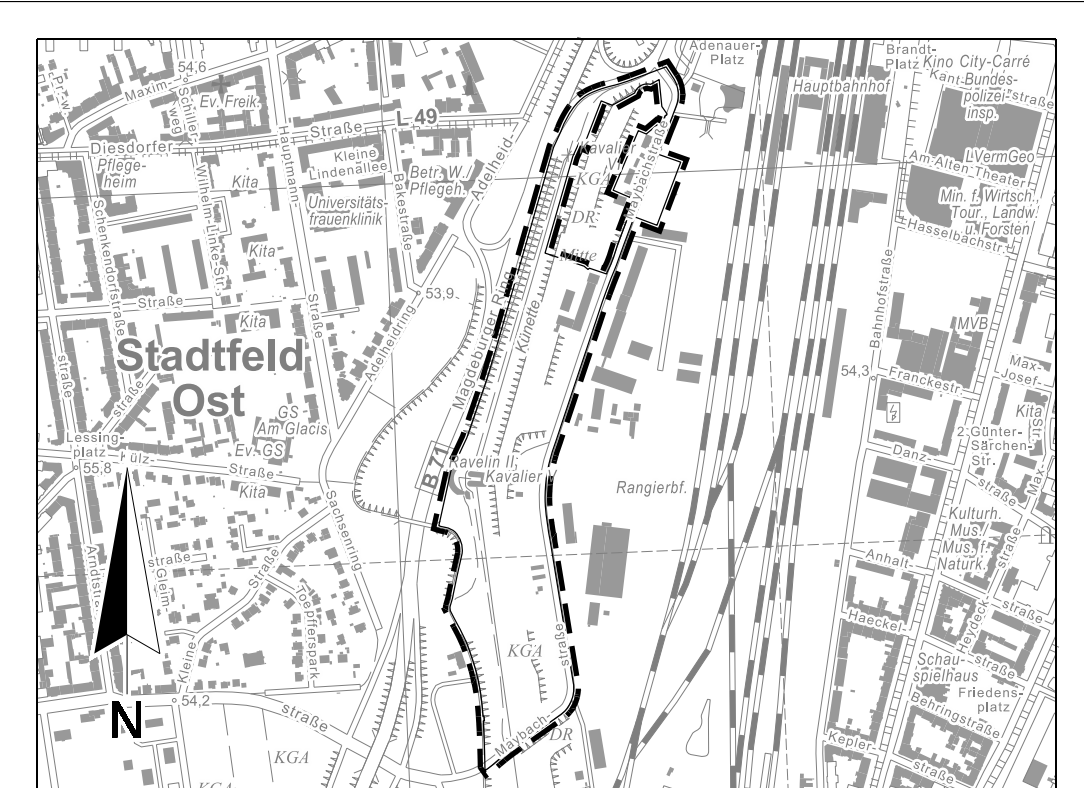
DS0072/24 Anlage 2

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237-4

MAYBACHSTRASSE

Stand: Februar 2024

Maßstab 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinstraße 6
39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenneuausg. 02/2024