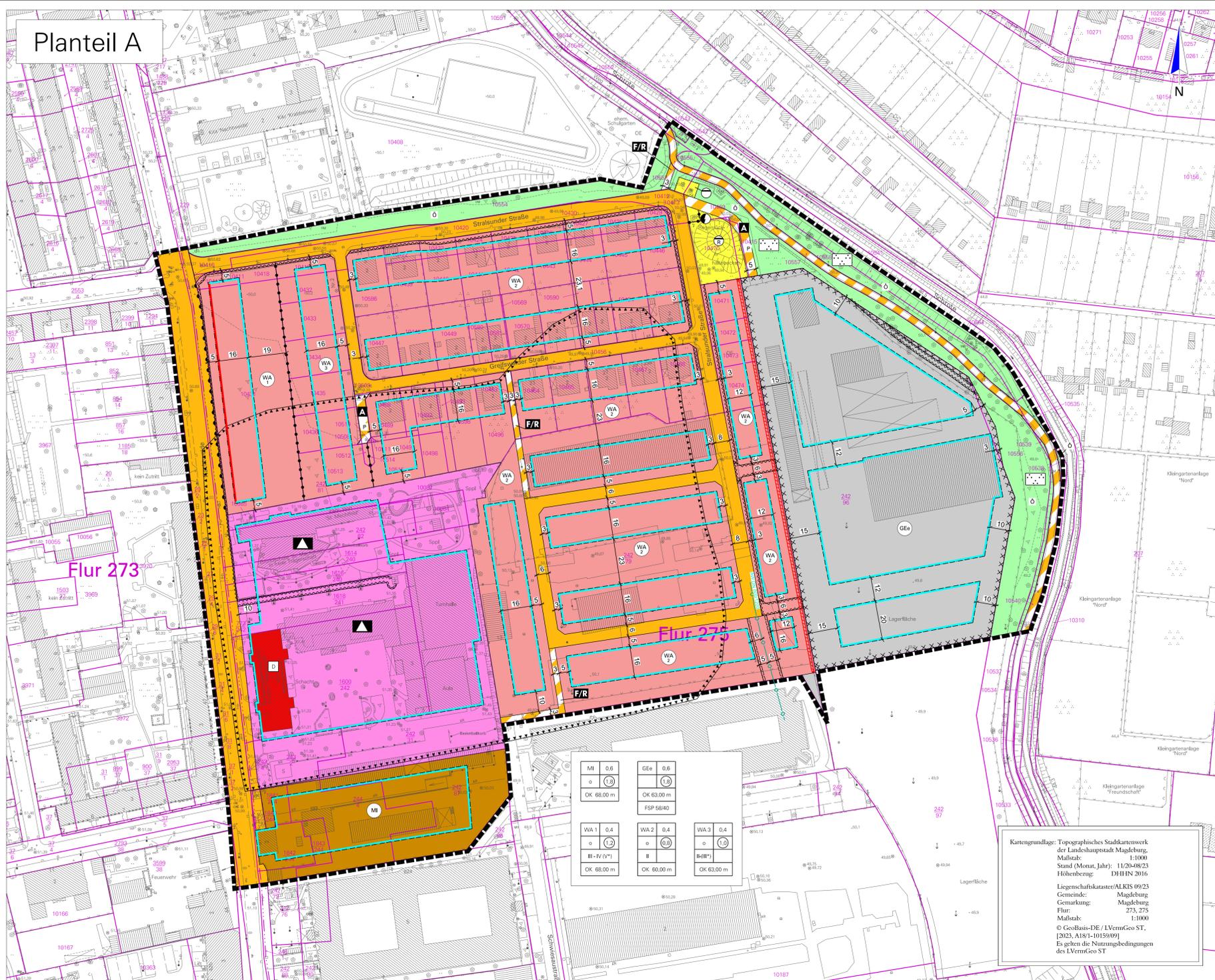


Planteil A



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

- I. Planzeichenfestsetzungen**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GEa eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 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)
 - 0,8 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - (...*) = Geschoss ausgebildet als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - OK... = Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß, Höhensystem DHHN 2016 (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 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, Schule
 - 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, öffentlich
 - A/P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Anliegerstraße
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, siehe textliche Festsetzungen § 18 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Abwasser
 - Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung
 - 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlagen
 - 8. Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzungen § 21
 - FSP 58/40 höchstzulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel Tagwert/Nachtwert in dB(A), siehe textliche Festsetzungen § 6
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Archäologisches Flächendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung unterirdisch, DN 1000/1500-800/1200 mit 5 m breiten beidseitigen Schutzstreifen

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Sand (Monat. Jahr): 11/20-08/23, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskataster/ALKIS 09/23, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 273, 275, Maßstab: 1:1000, © Geobasis-DE / LVermGeo ST, [2023, A18/1-10150/19], Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST

Planteil B

Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
§ 1 In den Baugebieten WA sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
§ 2 In den Baugebieten MI sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
§ 3 Im Baugebiet MI sind Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO); ebenso sind Tankstellen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
§ 4 In den Baugebieten GEA, WA und MI sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Zentralrelevant sind nachfolgend aufgeführten Sortimente:
- Nahrungsmittel, Genussmittel, Reformwaren;
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren;
- Apotheke-, Sanitäts-, Orthopädiewaren;
- Schnittblumen;
- Tierhaltung, Lebendtiere, zoologischer Bedarf;
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf;
- Bekleidung, Baby-/Kinderartikel;
- Schuhe, Lederwaren;
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe);
- Computer, Telefone und Zubehör, Foto-, Bild- und Tonträger, Computerspiele;
- Elektrogeräte (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, Sportgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.);
- Fahrräder. (§ 9 Abs. 2a BauGB)
Ausnahmsweise ist in den Baugebieten MI und GEA Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten zulässig als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsstätte muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein (§ 9 Abs. 2a BauGB).
§ 6 Das Baugebiet GEA ist eingeschränkt hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen, Betriebs- und Anlagen sind nur zulässig, wenn deren Geräusche die im Planteil A festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente LEK nach DIN 45691) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.
§ 7 Die mit * gekennzeichnete Geschosshöhe in den Baugebieten WA1 und WA3 ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einer allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzten Außenwand auf maximal 70 % der darunter liegenden Geschosshöhe und bei Einhaltung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe.
§ 8 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten WA1 und MI für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden, wenn dies durch Unterbauung für Tiefgaragen oder halboffenen Parkgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auf mindestens 80 % dieser Garagen vorgenommen wird und die Tiefgaragen bzw. halboffenen Parkgaragen begrünt werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
§ 9 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großflurpflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
Ausnahmen sind zulässig bei Erfordernis aufgrund von Bodenbelastungen.
§ 10 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern bzw. zu verwerten. Die jeweiligen Bauordnungsverhältnisse sind dabei zu beachten.
§ 11 Ebenere Stellplätze sind aus Gründen des Kleinclimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkröniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 18-20 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1a BauGB)
§ 12 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft 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 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik ist möglich.
§ 13 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
§ 14 An den Gebäuden sind die Gebäudeseiten ohne Öffnungen und die baulich geschlossenen Fassadenseiten ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
§ 15 Im Baugebiet WA 1 darf die östliche Baugrenze bei Einhaltung der textlichen Festsetzung § 8 überschritten werden, sofern dies der Errichtung von Tiefgaragen oder halboffenen Parkgaragen dient.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
§ 16 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen – sind zu mindestens 80 % als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
§ 17 Die private Verkehrsfläche dient dem Anlegerverkehr des eingeschränkten Gewerbegebietes. Auf dieser Fläche besteht weiterhin ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie für Rettungs- und Ver- und Entsorgungsvkehr.
§ 18 An der West- und Nordseite des Baugebietes WA1 entlang der Nachweide und Stralsunder Straße besteht ein Ein- und Ausfahrtverbot. Zulässig ist ausnahmsweise je eine Grundstücksfahrt in einer Breite von jeweils 5 m von jeder der genannten Straßen.

Flächen und Vorkerhungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
§ 19 Im Baugebiet MI sind die Außenbauteile der Fassaden auf der West- und Südseite mit einem Schalldämm-Maß von >40 dB gem. DIN 4109 vorzusehen (Lärmpegelbereiche IV). Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite (Osten) vorzusehen oder mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
§ 20 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungssterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).
§ 21 Auf der Fläche für Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
§ 22 Auf den Flächen im Baugebiet WA 3, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen und Baumpflanzungen unzulässig. Einfriedungen und Stellplätze für Abfallbehälter sind zulässig. Ausnahmsweise sind Carports und sonstige Nebenanlagen zulässig, soweit hierfür eine Rückbauverpflichtung des Eigentümers im Falle eines öffentlichen Bedarfs dieser Flächen durch B-Plan-Änderung eintritt.

II. Hinweise
Bombenabwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Alltasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend dem Mitwirkungsprotokoll nach § 3 Ausführungsgesetz 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.

Immissionsschutz
Das Wohngebiet grenzt an Gewerbebetriebe. Gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) kann es durch seltene Ereignisse an den Anlagen an 14 Kalendertagen pro Kalenderjahr zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an einem Einwirkort kommen.

Bodenschutz
In künftig unversiegelten Bereichen oder in Geländebereichen, die zur Herrichtung von öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchsetzbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Nr. 5 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2998, 2716) in einer Mindestmächtigkeit von 40 cm durchzuführen.
Bodenschutz ist die Reg-elungen der §§ 6 bis 8 BodSchV einzuhalten. (s. dazu weitere Ausführungen im Punkt 7.6 Baugrund/Boden, Begründung zum B-Plan).

Einsichtnahemöglichkeit
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

Artenschutz
Im Plangebiet, insbesondere in leerstehenden Gebäuden, ist mit dem Vorkommen geschützter Arten (Vogel, Fledermäuse) zu rechnen. Vor baulichen Veränderungen, Abriss oder Nutzungsänderungen der vorhandenen Gebäude ist eine Nachsuche bezüglich des Vorkommens geschützter Arten (Vogel, Fledermäuse) durchzuführen.

III. Nachrichtliche Übernahmen
Archäologie
Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
Archäologisches Denkmal
Es handelt sich in dem im B-Plan gekennzeichneten Bereich um ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA (neolithische Körpergräber eisentzeitlicher Siedlungsbede). Eine baubegleitende Begutachtung durch das Landesamt wird gewünscht. Dazu ist mindestens 2 Wochen vor erdgreifenden Maßnahmen eine Baueinginnanzei an das Landesamt zu übergeben.
Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.
Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 5 Abs. 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

3. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131-1 NACHTWEIDE, in einem Teilbereich

Stand: Januar 2024

Maßstab: 1 : 1 000

