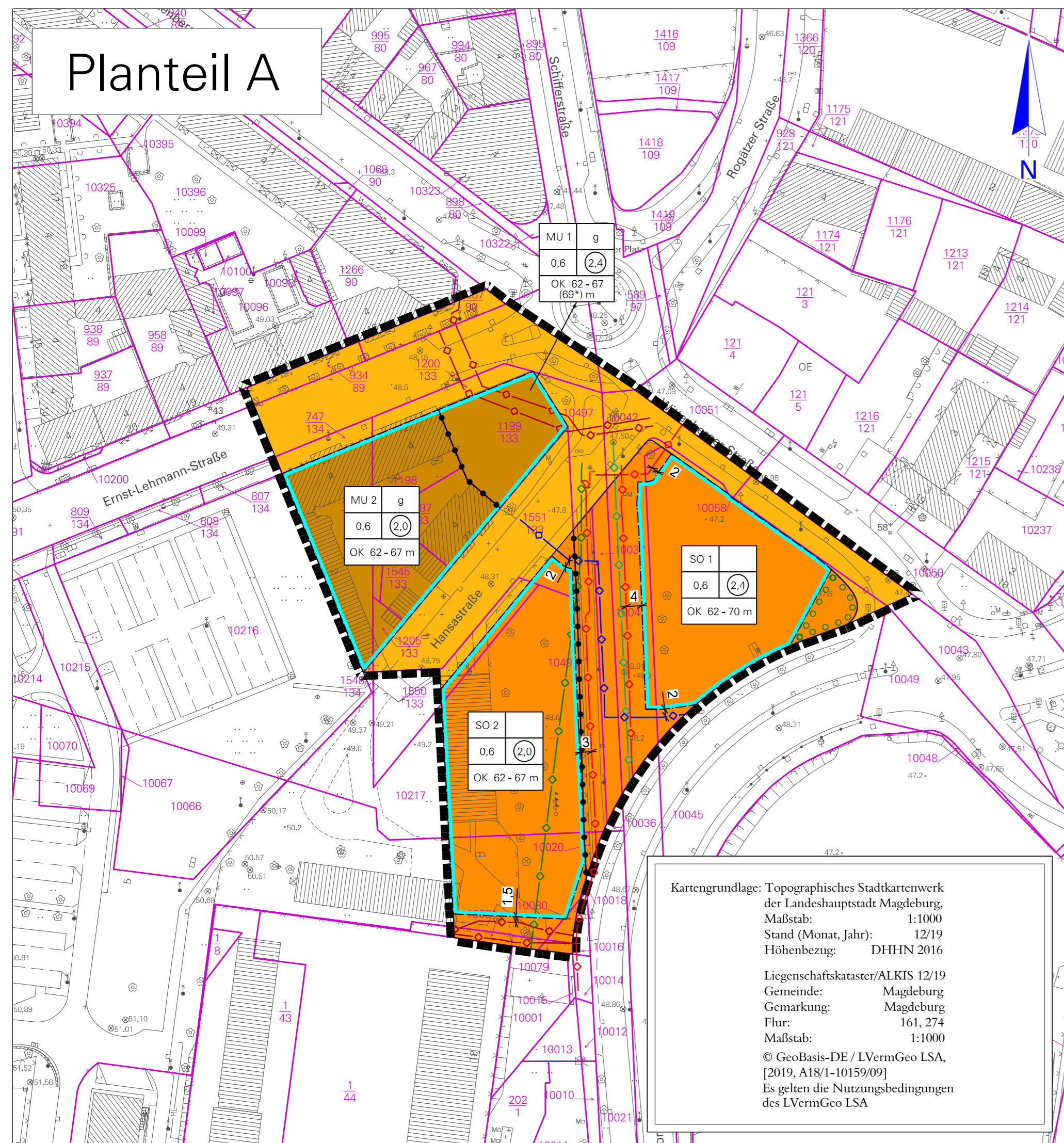


# Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 12/19  
 Höhenbezug: DHHN 2016  
 Liegenschaftskataster/ALKIS 12/19  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 161, 274  
 Maßstab: 1:1000  
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2019, A18/1-10159/09]  
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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

### I. Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
  - SO** Sondergebiet Forschung/Wissenschaft (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,6	(2,0)
OK 62 - 67 m	

0,6 = 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 und § 20 BauNVO)  
 OK 62 - 67 m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

OK (*) m	
----------	--

OK (\*) m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) \*siehe textliche Festsetzungen 1.5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

g	
---	--

g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

— — — — — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

■ Straßenverkehrsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Gasleitungen unterirdisch  
 GND >DN150 bis <DN400 Schutzstreifen 3 m beidseitig  
 GHD (nach 1990) <DN150 Schutzstreifen 2 m beidseitig  
 >DN150 bis <DN300 Schutzstreifen 3 m beidseitig
- Trinkwasserleitungen unterirdisch  
 <DN150 Schutzstreifen 2 m beidseitig
- Abwasserleitungen unterirdisch  
 >DN150 bis <DN400 Schutzstreifen 3 m beidseitig
- Elektroleitungen unterirdisch  
 Schutzstreifen 1,50 m beidseitig des jeweils äußeren Kabels

## Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - In den Sondergebieten „Forschung/Wissenschaft“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
    - Wissenschaftliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen;
    - Nicht wesentlich störende Gewerbetriebe, Büro- und Geschäftsgebäude, welche vorrangig der Forschung und Entwicklung von Technologien und Prozessen dienen;
    - Anlagen für Verwaltungen, soweit es sich um universitäre oder universitätsnahe Einrichtungen handelt;
    - Schank- und Speisewirtschaften;
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gästewohnungen für die Universität und Studentenwohnungen.
 In den Baugebieten MU sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine, Kühl- und Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technische Anlagen.  
 Die festgesetzte Gebäudehöhe im Baugebiet SO1 darf auf max. 15 % der Fläche des obersten Geschosses für die Errichtung eines Staffelgeschosses bis zur Höhe von 72,5 m üNN überschritten werden.  
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in allen Baugebieten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 1,0 überschritten werden, wenn dies durch Unterbauung für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).  
 Die mit \* gekennzeichnete maximale Gebäudehöhe ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einem allseitig zurücktretenden Geschoss von mindestens 0,5 m und im Mittel 2,0 m gegenüber der Außenkante des jeweiligen Gebäudes.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m<sup>2</sup> Größe und mind. 2 m Breite zu pflanzen.
  - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 50 % der Fläche sind geschlossen mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. 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 aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).  
 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
  - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup>) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

**Kampfmittel**  
 Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

**Alltlasten**  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt 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.

**Durchwurzelbare Bodenschicht**  
 Im Bereich der neu anzulegenden 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 ist sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.

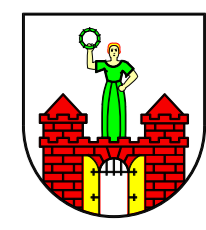
**Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen**  
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

### 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 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.

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



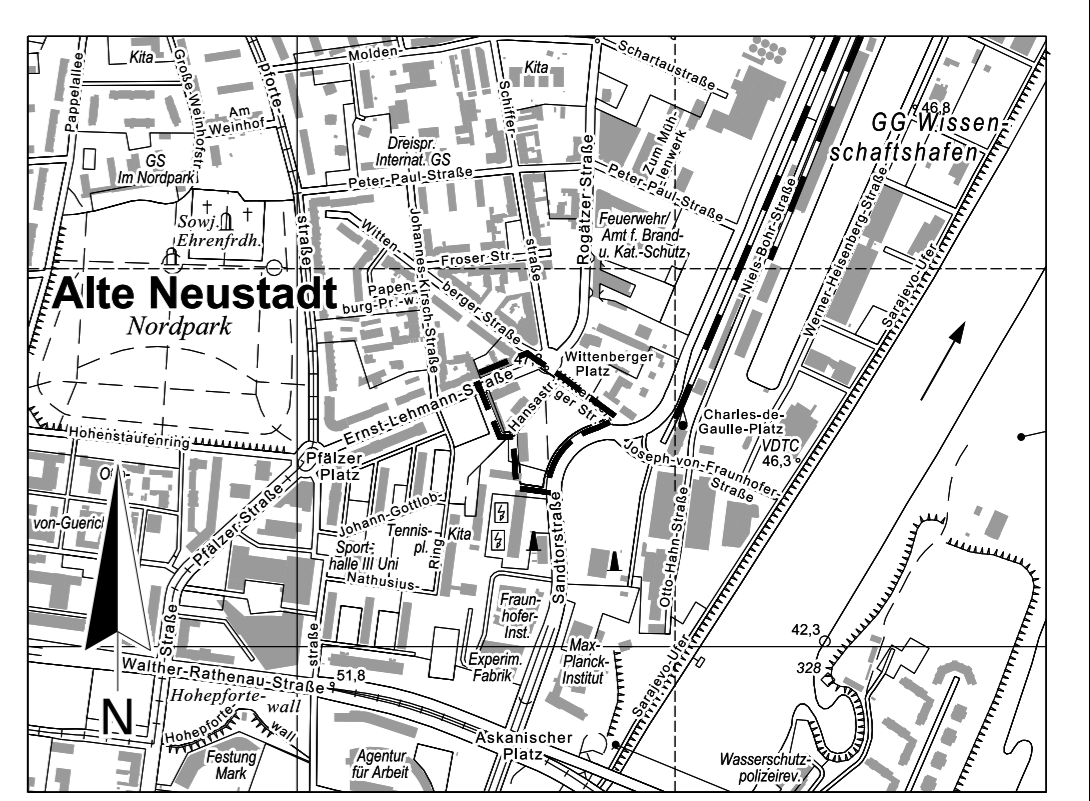
## Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4E

HANSASTRASSE

Stand: Dezember 2019

geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 14.05.2020

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 Stadtkartenanzuges: 12/2019