

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

### I. Planzeichenfestsetzungen

#### 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)

- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- 1,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- III-IV (V\*) = zulässige Geschosflächenzahl siehe Pkt. 2.3 der textl. Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
- III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
- (V\*) = oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO), siehe Pkt. 2.3 der textl. Festsetzungen
- OK 85,00 m = Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN 1992 (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

#### 3. 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)
- a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. Pkt. 3.1 der textl. Festsetzungen)
- a2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. Pkt. 3.2 der textl. Festsetzungen)
- E = Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg
- V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- O Öffentliche Grünflächen
- P Private Grünflächen
- + Dauerkleingärten
- S Spielplatz

#### 6. 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)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- VI Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
- V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
- IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
- III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
- II Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II < 60 dB(A)

## Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In den Baugebieten WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind außerdem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2. In den Baugebieten MU sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig: Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> in den Sortimenten Nahrungsmittel- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekewaren, Zeitschriften, Blumen, zoologischer Bedarf.
- 1.3. In den Baugebieten MU sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4. Im Baugebiet MU2 ist gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Erdgeschoss sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe im Sinne der textlichen Festsetzung 1.2, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in allen WA- und MU-Gebieten bis zu 0,8 zulässig, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auf jeweils 20 % der Tiefgaragenfläche und mindestens 30 cm auf der übrigen Fläche vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden.
- 2.2. Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschosflächenzahl angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)
- 2.3. Die mit \* gekennzeichnete Geschosflächenzahl ist zulässig als Staffelgeschoss, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses eingehalten wird.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Die abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich eine geschlossene Bebauung, welche jedoch nur mit jeweils mindestens 40 m langen Baukörpern auszuführen ist. Nach jeweils mindestens 40 m Gebäudelänge sind Abstände zur jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig. Bei Baulinien in Eckbereichen der Baufelder entlang öffentlicher Straßen darf zu einer Seite des Eckgebäudes bereits nach 25 m eine Unterbrechung der geschlossenen Bebauung vorgesehen werden. Diese Bauweise gilt nur in einer Grundstücksfläche von 10 m ab jeweiliger Straßenbegrenzungslinie. In Bereichen ohne Baulinie darf in offener Bauweise ohne Mindestgebäudelänge gebaut werden. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
- 3.2. Die abweichende Bauweise a2 wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich eine geschlossene Bebauung, welche jedoch nur mit jeweils mindestens 30 m langen Baukörpern auszuführen ist. Nach jeweils mindestens 30 m Gebäudelänge sind Abstände zur jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig. In Bereichen ohne Baulinie darf in offener Bauweise ohne Mindestgebäudelänge gebaut werden. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
- 3.3. Von den festgesetzten Baulinien sind auf max. 20 % der Fassadenlänge Vor- oder Rücksprünge von bis zu 1,5 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.4. Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss auf max. 30 % der Fassadenlänge um Vorsprünge von bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.5. Die rückwärtigen Baugrenzen der 15 m tiefen Baufelder dürfen ausnahmsweise um bis zu 2,5 m Tiefe und 1,2 m Höhe überschritten werden, wenn dies der Unterbringung halb versenkter Garageschüsse dient und diese Erweiterungsflächen überwiegend begrünt werden.
- 3.6. Die jeweils 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baulinien dürfen nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden.

### 4. Stellplätze

- 4.1. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen in allen Baugebieten zulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Stellplätzen für bestehende Bebauung. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

### 5. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie §1a BauGB)

- 5.1. Ebenerdige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 5.2. Innerhalb der privaten Grünfläche P1 ist die Errichtung von Gebäuden zur kleingärtnerischen Nutzung wie folgt zulässig: Gartentlauben bis jeweils 25 m<sup>2</sup> Grundfläche (einschließlich überdachter Terrasse), Abstellgebäude, Gebäude für die Kleintierzucht.
- 5.3. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu gestalten: Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen mittel- bis großkronigen Laubbäumen mit max. 8 m Abstand.
- 5.4. In den öffentlichen Straßen mit einem Querschnitt von 12,5 m sind je 100 m Länge mindestens 6 großkronige Laubbäume, STU mind. 20 cm, einzuzordnen und auf Dauer zu erhalten.
- 5.5. Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 5.6. An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 5.7. Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrassen, Rasengitter, Großflugenpflaster). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1. Im Baugebiet MU 5 sowie im westlichen Bereich des Baugebietes MU 4 sind jeweils Flächen für die Errichtung von Trafostationen der Netze Magdeburg GmbH vorzuziehen bzw. in die Bebauung in Abstimmung mit SWM/Netze Magdeburg GmbH zu integrieren.

### 7. 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)

- 7.1. Zum Schutz gegen Außenlärm müssen im gesamten Plangebiet die Außenbauteile von Gebäuden mit Außenlärmschirmen (Wohn-, Büro- und Arbeitsräume) den Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau entsprechen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.

### II. Hinweise

- II.1. Altlasten  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (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 (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.
- II.2. Hinweis auf Bombenabwurfgebiet  
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
- II.3. Durchwurzelbare Bodenschicht  
Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der WA- und MU-Gebiete ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten (s. Begründung).
- II.4. Artenschutz  
Turmfalke:  
Die Brutplätze des Turmfalken im Sudtrum sind zu erhalten bzw. bei Baumaßnahmen sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Baumaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar zulässig. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) Geschützte Vogelarten:  
Erforderliche Gehölzentfernungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.  
Heuschrecken:  
Baumaßnahmen im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 10474 und 10475 sind zum Schutz der Blauflügeligen Odlandschrecke nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Zeitpunkts und ggf. erforderlicher Maßnahmen zulässig.
- II.5. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „Historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ (hier: Randbereich/ Befestigungsanlagen der im Mittelalter entstandenen „Alten Neustadt“). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 (2) DenkSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen".
- II.6. 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

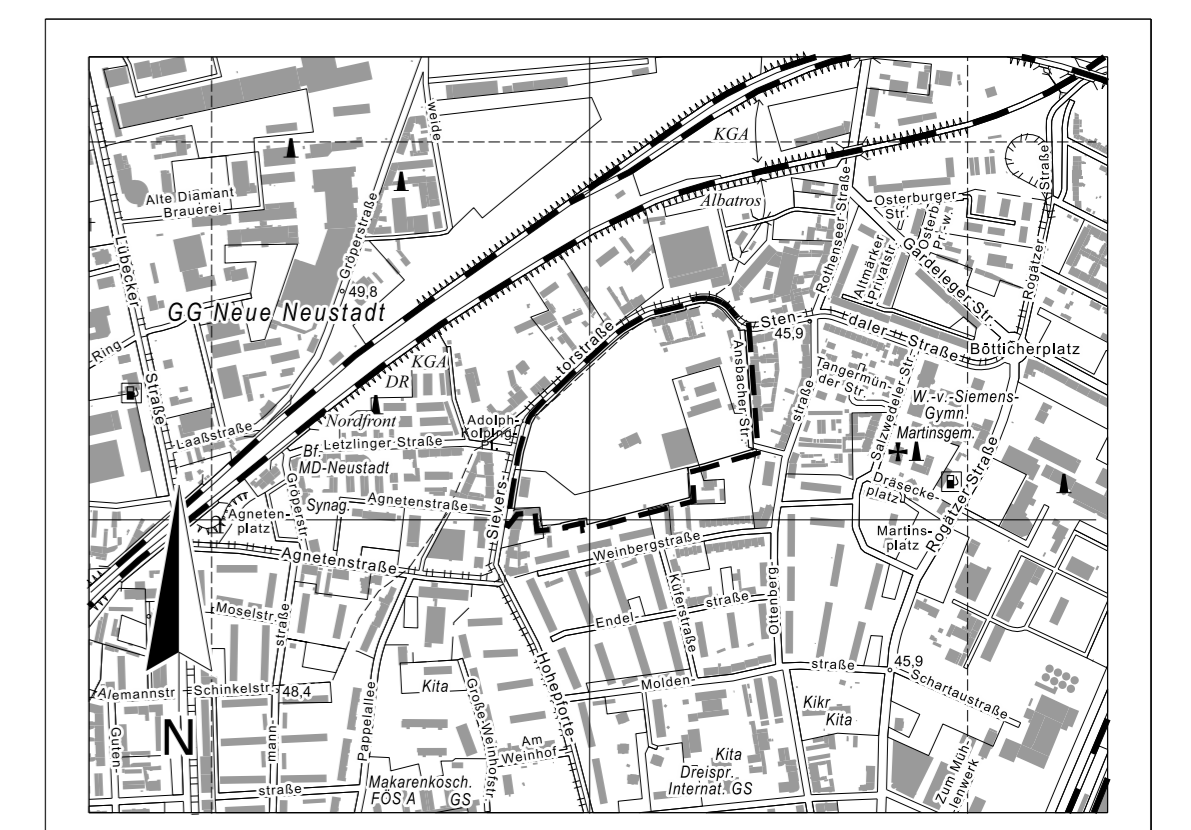
- III.1. Baumschutzsatzung  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg, Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- III.2. Niederschlagswasser  
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.  
Gem. § 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.



DS017720 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-2  
SÜDLICH SIEVERSTORSTRASSE  
Stand: April 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 Stadtkartenauszuges: 06/2018