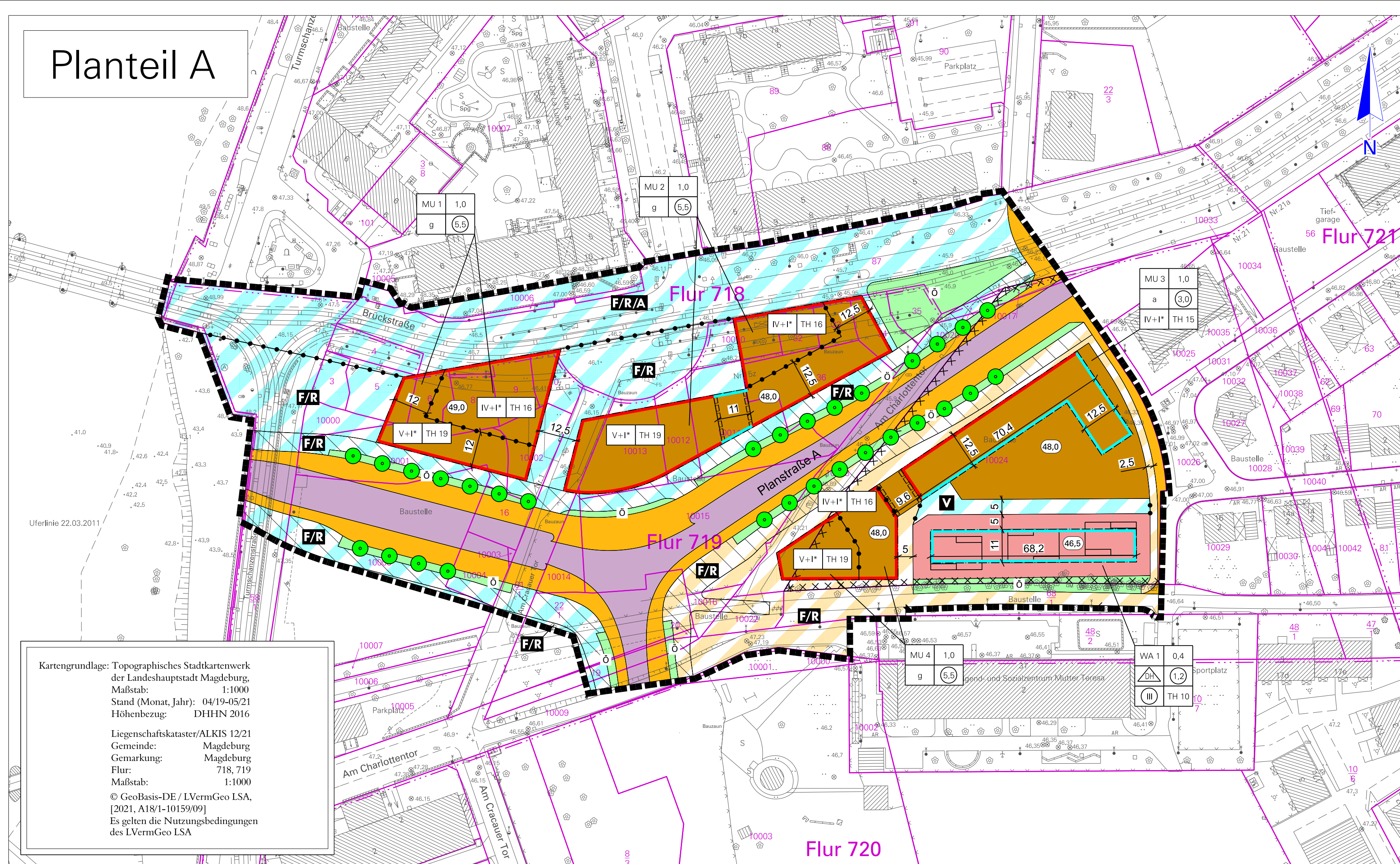


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 04/19-05/21, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskataster/ALKIS 12/21, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 718, 719, Maßstab: 1:1000, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA, [2021, 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, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 1,0 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - 5,5 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - TH... = Höhe baulicher Anlagen in Metern (Traufhöhe) als Mindest- und Höchstmaß, DHHN 2016 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
 - (III) = Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - IV+I* = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit zusätzlichem Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**
 - Bahnanlagen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (neu laut Bebauungsplan)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bestand laut Planfeststellung)
 - F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - F/R/A** Zweckbestimmung: Fußweg, Radweg, Anliegerstrasse
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - 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)**
 - Anpflanzen: Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

§ 1 Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten wie Spielhallen oder Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegender Sex- und Erotiksorientierung, Sexkinos und Betriebe im Sinne des § 33a Gewerbeordnung (Schaustellung von Personen),
- Bordelle und sonstige Betriebe, die sexuelle Dienstleistungen anbieten oder damit werben,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

§ 2 In den Baugebiet MU1 und MU2 ist gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen.

§ 3 Im MU1 und MU2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis zu einer Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern gemäß Einzelhandelsgutachten nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die nächstgelegenen zentralen Versorgung bestehen.

§ 4 Im MU3, MU4 und WA1 sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nur im Sinne des „Magdeburger Ladens“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.

§ 5 Nachfolgend sind die zentrenrelevanten Sortimente gem. Magdeburger Märktekonzept 2030 aufgeführt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren;
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren;
- Apotheken-, Sanitäts-, Orthopädiewaren;
- Schrittlumen;
- Tiernahrung, Lebendtiere, zoologischer Bedarf;
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf;
- Bekleidung, Baby-/Kinderartikel;
- Schuhe, Lederwaren; Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe);
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele;
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware);
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte;
- Haushaltwaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel;
- Antiquitäten, Kunst, Galerie;
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör;
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck;
- Musikinstrumente, Musikalien;
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.);
- Fahrräder.

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

§ 6 Die im Planteil A festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die jeweils festgesetzten NHN-Bezugshöhen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe einschl. Attika). (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 7 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,50 m zurückgesetztes oberstes Geschoss.

§ 8 Im Plangebiet kann die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Oberlichter für Treppenhäuser, Entrauchungen für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden.

§ 9 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ 0,8 zulässig, sofern diese im Sinne des § 15 ausgebildet werden (§ 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 10 Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

Bauweise

§ 11 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,80 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

§ 12 Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden sofern sie nicht mehr als 1 m über die Geländeoberfläche hinausragen und entsprechend § 15 ausgebildet werden. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

§ 13 Innerhalb der abweichenden Bauweise a gilt eine geschlossene Bauweise zwingend im Bereich der Baulinie. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Stellplätze (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

§ 14 In allen Urbanen Gebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzer*innen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

§ 15 Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m² pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.

§ 16 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 17 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und 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 vom Hundert betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 18 An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großflurpflaster). Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 19 Die im Plangebiet dargestellten Gehrechte werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Sie können in den Baugebieten MU2 und MU3 als Durchgang ausgebildet werden.

Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

§ 20 Das Plangebiet umfasst Gebiete der planfestgestellten Fachplanung zur Verlängerung des Strombrückenzeuges (Vorhabenträger: Landeshauptstadt Magdeburg, Tiefbauamt). Bei der Fachplanung handelt es sich um einen bestandskräftigen Verwaltungsakt mit planerischen Festsetzungen, welche gegenüber der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 38 Abs. 1 BauGB Vorrang genießen. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufschiebend bedingt. Die Bedingung tritt mit der Rechtskraft des im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes geänderten Planfeststellungsbeschlusses/ Plangenehmigung ein.

Hinweise

Eineishbarkeit Rechtsgrundlagen

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

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Alltlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Auftreten 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.

Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie

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

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.

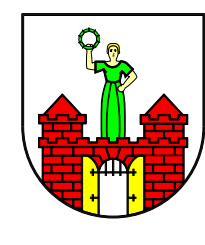
Niederschlagswasser

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.

Bodenschutz

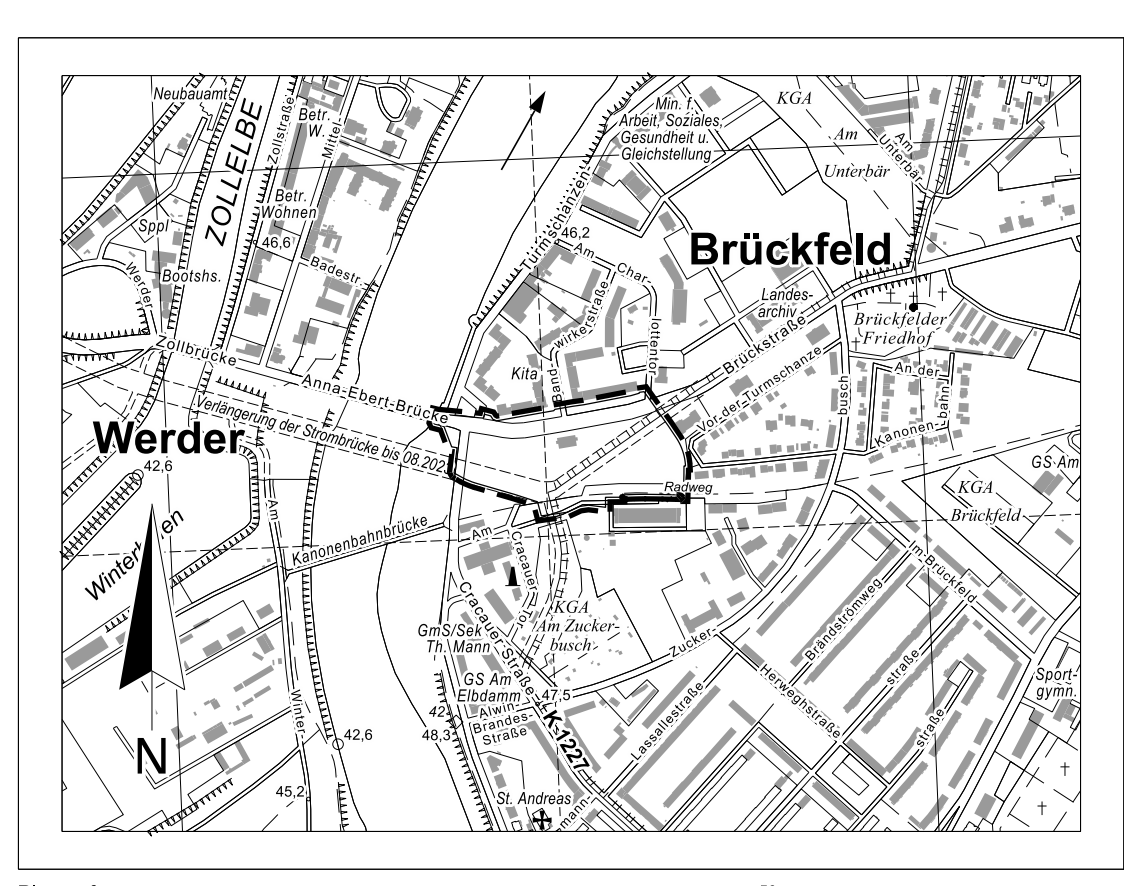
Böden, der bei Veränderungen an der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der geltenden Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg



Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 258-3A
HEUMARKT, TEILBEREICH A
Stand: Juni 2022

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 Stadtkartenbezuges: 03/2022