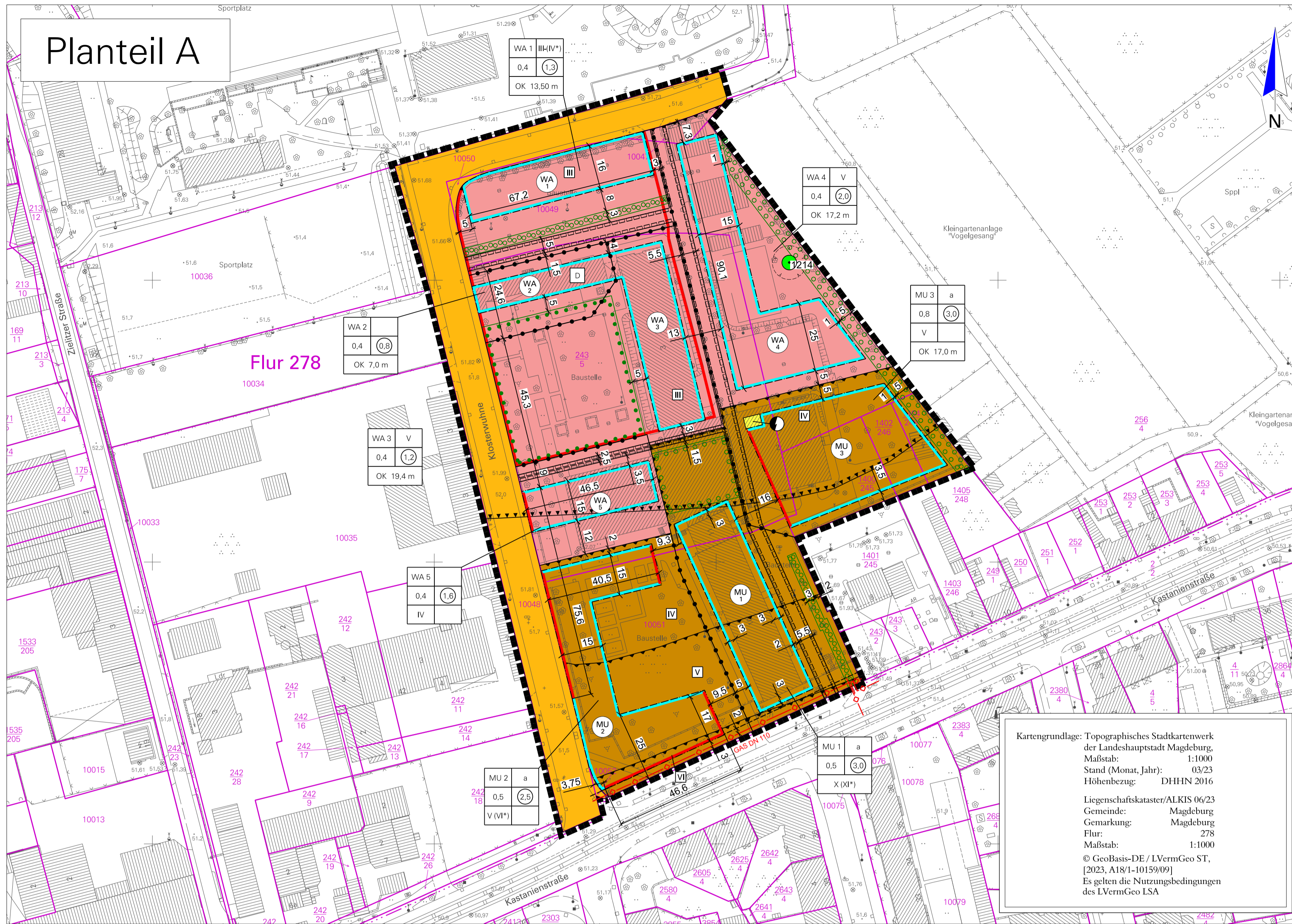


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 03/23, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskatster/ALKIS 06/23, Gemeinde: Magdeburg, Flur: 278, Maßstab: 1:1000, © Geobasis-DE / LVermGeo ST, [2023, A18/1-10159/09], Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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)

- 0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
- 3,0 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO und § 20 BauNVO)
- X (X*) = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Staffelgeschoss (*) siehe textliche Festsetzungen § 7 und § 8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- OK 13,50 m = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Oberkante in Meter über dem Bezugspunkt 52,1 m über NNH (DHHN2016)

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

- a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen

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

- Elektrizität

6. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume (Baumnummer 1214 gemäß der Bestandserfassung)

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gasleitung unterirdisch mit beidseitig 2 m Schutzstreifen
- 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)

Planteil B Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Örtliche Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- In den Baugebieten WA1 bis WA5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
 - Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebiet WA1 bis WA5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den Baugebieten MU1 bis MU3 sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsgaststätten und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - Nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Baugebieten MU1 bis MU3 nur als kleinfächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig im Falle einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² und nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
 - Nahrungsmittel- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogeriewaren, Apothekenwaren
 - Schnittblumen
 - Tierhaltung, zoologischer Bedarf
 - Zeitschriften, Schreibwaren
 - Die Nutzungsmischung in den Urbanen Gebieten ist über alle drei Gebiete zu sichern. Im Urbanen Gebiet MU1 ist deshalb auch reine Wohnnutzung zulässig, sofern ein Anteil von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO über alle Urbanen Gebiete (ohne Parkstellflächen) gesichert wird.

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

- Die mit * gekennzeichnete Geschoszahl im Baugebiet WA1 ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einer an der Südseite um mindestens 2 m zurückversetzten Außenwand auf maximal 60 % der darunter liegenden Geschosfläche und auf maximal 70 % der Gesamtgebäudefläche, dabei jeweils nur in Abschnitten von maximal 15 m Gebäuelänge.
- Die mit * gekennzeichnete Geschoszahl im Baugebiet MU2 ist nur entlang der Kastanienstraße und im Eckbereich der Klosterwuhne auf jeweils 25 m Länge zulässig.
- Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist in den Baugebieten WA2 und WA3 nur bis zu 0,5 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 2 m hinter die Außenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Eine Überschreitung ist außerdem zulässig für notwendige technische Anlagen um bis zu 3 m auf maximal 5 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: In den Baugebieten MU1 und MU3 ist offene Bauweise mit einer Gebäuelänge über 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
- Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 2 Teile besitzt und nicht mehr als ein Drittel der gesamten Fassadenlänge beträgt. Im Baugebiet WA3 ist auf der Westseite des Baudenkmalts diese Überschreitung nur zulässig bei Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Im Baugebiet MU2 sind Überschreitungen nur zulässig, soweit dies mit dem Erhalt und Schutz der Alleebäume an der Kastanienstraße vereinbar ist.

Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

- Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 standort- und klimagerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² und mind. 2 m Breite zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Auf den 3 und 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen sind Baumreihen aus standort- und klimagerechten Laubbäumen (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Je 50 m Länge sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. Auf der Fläche zum Anpflanzen im Baugebiet MU1 sind mindestens 5 standort- und klimagerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft begrünt 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 vom Hundert betragen. Die Substratschicht ist ausnahmsweise mit nur 8 cm zulässig, soweit es sich um Holzbauweise der Gebäude handelt und statische Belange die Reduzierung erfordern. Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Brandschutz- bzw. Denkmalschutzbelange einer Fassadenbegrünung entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großflächpflaster) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Dies gilt nicht für Fahrgassen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung von Umwelteinwirkungen erforderlichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz gegen Außenlärm müssen im gesamten Plangebiet die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und Arbeitsräume) den Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen. Dabei ist vor allem im Planteil A ausgesetzten Lärmpegelbereichen auszugehen.
- In den Lärmpegelbereichen V und VI sind Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig bei baulichen Schutzvorkehrungen (z. B. Prallscheiben, geschlossene Glasvorbauten o. ä.) und Genehmigung durch die untere Immissionsschutzbehörde mit rechnerischem Nachweis erforderlicher Lärmmindernng.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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.

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.

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

Hinweise

Alltlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Aufreten 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 (BBodSchV), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Bombenwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

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

Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden Untersuchungen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen durchzuführen. Gegebenenfalls sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitregelungen) zu treffen und die Arbeiten sind bauökologisch zu begleiten.

Einschreibbarkeit 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.

Elektromobilität
Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/ Bauanträge gültigen Fassung anzuwenden.

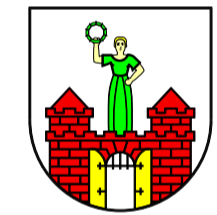
Satzung über eine Örtliche Bauvorschrift

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellanlagen nach § 48 Abs. 1 BauO LSA. Diese Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung von Wohnungen als bauliche Anlagen im Sinne des § 48 Abs. 1 BauO LSA Abstellplätze für Fahrräder herzustellen und notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Rechtsgrundlagen bilden § 48 Abs. 2 und 3 sowie § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 440) sowie das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209).
- Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn Fahrradstellanlagen sowie notwendige Stellplätze für Kfz in ausreichendem Umfang sowie in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diese Zwecke öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Fahrradstellanlagen und notwendigen Kfz-Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Wohnungen fertiggestellt sein und sind dauerhaft zu unterhalten.
- Die Zahl der Fahrradstellplätze und notwendigen Kfz-Stellplätze ist in der Baugenehmigung gem. § 71 BauO LSA festzulegen. In den Fällen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 62 BauO LSA, ist die Zahl einschließlich der zugrunde liegenden Berechnungen sowie der Standort der Fahrradstellplätze und notwendigen Stellplätze in den Baunterlagen zu dokumentieren. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze richtet sich nach den unter § 7 genannten Kennzahlen. Bei der Berechnung wird auf ganze Zahlen aufgerundet.
- Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze kann zu 10 % ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements verringert (bei Errichtung eines öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplatzes für ein Car-Sharing-Unternehmen, Mieter-Ticket, Zeitkarten für den ÖPNV, dauerhafte Selbstbindung an andere Verkehrsträger). Die für die Aussetzung erforderliche Zustimmung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Zum Mobilitätsmanagement besteht Berichtspflicht in fünfjährigem Turnus zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres und bei Veränderungen dieses Managements.
- Größe und Beschaffenheit der Abstellanlagen für Fahrräder: Abstellanlagen für Fahrräder sind mindestens mit 10 % der nachzuweisenden Gesamtzahl in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches herzustellen. Sie sollen ebenerdig liegen. Abstellanlagen und -räume müssen von der angrenzenden Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen mit max. 6 % Neigung oder über einen Aufzug erreichbar sein. Bei der Herstellung von Abstellanlagen sind die Mindestabmessungen von 0,70 m x 2,00 m zuzüglich einer Rangierfläche mit einer Tiefe von 1,50 m. Diese kann ganz oder teilweise in einer Verkehrsfläche liegen und muss barrierefrei erreichbar sein. Werden die Fahrradstellplätze in allseitig umschlossenen Gebäuden untergebracht, gelten die vorgenannten Regelungen sinngemäß. Diese Räumlichkeiten müssen über eine geeignete E-Lademöglichkeit verfügen. Jeder 5. Abstellplatz für Fahrräder muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern bzw. Lastenanhängern geeignet sein. Folgende Kennziffern sind bei der Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze zugrunde zu legen:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Größe der Gesamtwohnläche (GVF)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1.1	Wohnung	bis 50 m ² GVF: 0,4 je Whg. > 50 m ² bis 75 m ² GVF: 0,7 je Whg. > 75 m ² bis 100 m ² GVF: 0,9 je Whg. > 100 m ² bis 120 m ² GVF: 1,1 je Whg. > 120 m ² bis 160 m ² GVF: 1,2 je Whg. > 160 m ² GVF: 1,4 je Whg.	bis 50 m ² GVF: 1 je Whg. > 50 m ² GVF: 1,5 je Whg. > 100 m ² GVF: 2 je Whg. > 120 m ² GVF: 3 je Whg. > 160 m ² GVF: 3,5 je Whg. > 160 m ² GVF: 4 je Whg.
1.2	Wohnung mit öffentlicher Forderung	Stellplatzschlüssel wie unter 1.1, x 0,5	Abstellplatzschlüssel wie unter 1.1
1.3	Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen	1 je 7 Whg.	1 je 5 Whg.
1.4	Studenten- sowie Lehrlingswohnheime	1 je 7 Betten	1 je 1 Bett
1.5	Pflegeheime	1 je 14 Betten, jedoch mind. 3	1 je 7 Betten

- Ordnungswidrigkeiten
Dieser Satzung im Sinne des § 8 KVG LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Pflichten zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen oder Fahrradstellplätzen gemäß dieser Satzung handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro je nicht bzw. nicht entsprechend dieser Satzung hergestelltem Stellplatz oder Fahrradstellplatz geahndet werden.

Landeshauptstadt Magdeburg



DS0007/24 Anlage 2

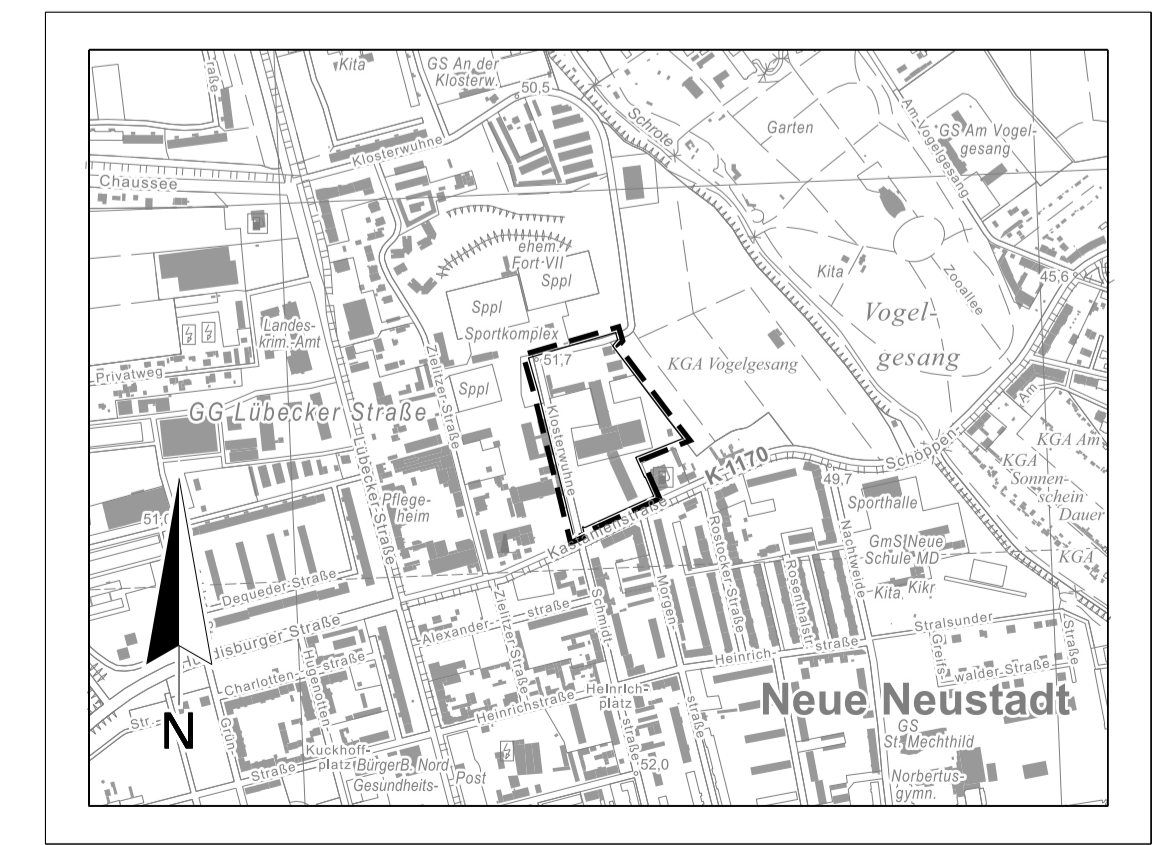
Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-2

KLOSTERWUHNE 39

Stand: Januar 2024

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 Stadtkartenausguges: 01/2024