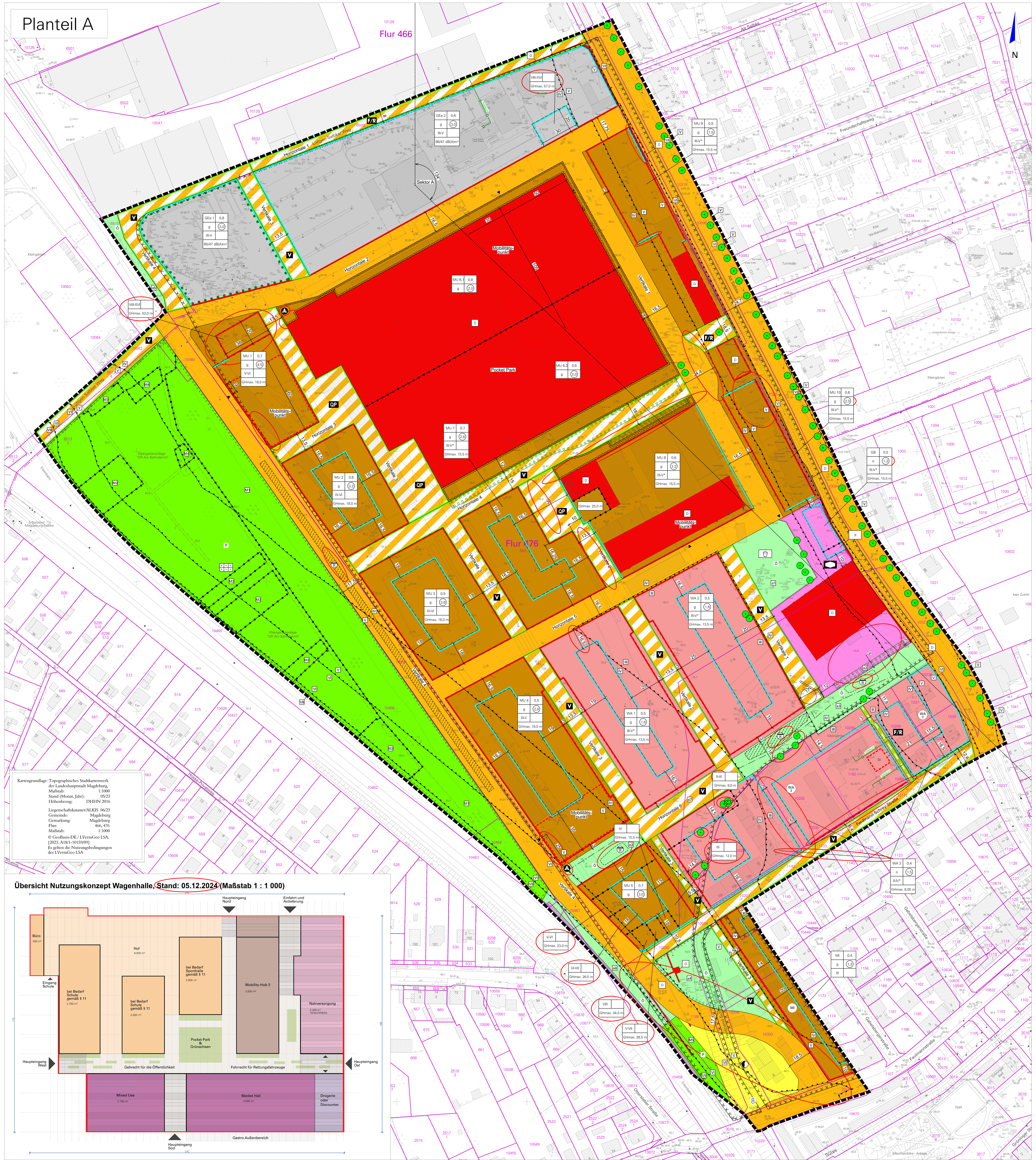


Planteil B
Textliche Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und integrierte örtliche Bauvorschrift

I. Festsetzungen

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

§ 1 In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2 Im Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

§ 3 In allen Urbanen Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 4 Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind in allen Urbanen Gebieten nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens" zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen ist das MU 6 entsprechend der Festsetzung im § 9 und § 10.
Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogeriewaren, Apothekerware
- Schnittblumen
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Zeitschriften, Schreibwaren

§ 5 In den Urbanen Gebieten MU 3 bis MU 10 sind entlang der Straßen Horizontale 4 und 5 sowie Vertikale 1, 2 und 3 mindestens 50 % der Erdgeschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

§ 6 In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 6.1 und MU 9 ist an der Nordfassade der Gebäude eine Wohnnutzung aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbelärmes nur zulässig, wenn es sich um Betriebsleiterwohnungen oder zeitlich befristetes Wohnen handelt (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

§ 7 Im MU 5 ist die gesamte Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmsweise sind Wohnnutzungen auf der bahnabgewandten Seite zulässig, wenn ein Schallschutzgutachten nachweist, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

§ 8 In den Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik), bei denen am Betriebsstandort Warenumschlag ohne weitere Produktionsschritte oder Montageschritte stattfinden, sowie Tankstellen) unzulässig.

§ 9 Ausschließlich im MU 6 (Denkmal Große Wagenhalle) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. von 2200 m² zulässig.

§ 10 Zulässig ist im MU6 zudem die Ansiedlung eines Discounters oder Spezialanbieter wie Bio- oder ethnischer Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1000 m². Anstelle dieser Ansiedlung kann im Rahmen der Nahversorgung eine Drogerieansiedlung von max. 700 m² VKF zugelassen werden.

§ 11 Ebenso ist im MU 6 eine zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche (mind. 9000 m² Grundstücksfläche) für eine Schule inkl. Sporthalle vorzusehen. Diese getroffene Festsetzung zur Nutzungsart besitzt gegenüber der Festsetzung urbanes Gebiet Vorrang. Die hierfür getroffene Festsetzung (MU) tritt erst mit Ablauf des 31.07.2031 ein, sofern der Schulträger im Rahmen der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes keine Bedarfe angezeigt hat, in Kraft. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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

§ 12 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

§ 13 In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 14 Im Urbanen Gebiet MU 8 und im Bereich der Baudenkmale in den MU 9 und MU 10 darf aufgrund der halböffentlichen Nutzung der Freiflächen die festgesetzte Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

§ 15 Die mit (*) festgesetzte Geschosszahl ist nur als Staffelgeschoss zulässig, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird.

§ 16 Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 4,0 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist zulässig (§ 16 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauNVO).

§ 17 Bei Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe kann für Gebäude mit Mobilitätspunkt von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse abgewichen werden.

§ 18 Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist 56 m NHN (DHHN 2016). Die festgesetzte max. Gebäudehöhe bezieht sich bei Gebäuden mit Flachdach auf die Oberkante der Attika. Außer bei den Hochpunkten ab 25 m bleiben Absturzsicherungen davon unberücksichtigt, sofern sie nicht als massive undurchsichtige Wände ausgebildet werden (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
Ausnahmsweise ist für Aufzugsüberfahrten, Oberlichter oder andere für das Gebäude notwendige technische Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe um 1,2 m mit einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig. Die Überschreitung muss allseitig einen Abstand von min. 1,2 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben. Die Ausnahme der Überschreitung gilt nicht für das WA 3 und die Hochpunkte ab GH 53 m.

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

§ 19 Abweichend von der festgesetzten geschlossenen Bauweise ist eine offene Bauweise zulässig, wenn die Ecken der Quartiere baulich gefasst werden und mindestens 60 %, bzw. im MU 9 und MU 10 mindestens 75 % der östlichen Straßenlänge baulich gefasst wird. Ausnahmen können im MU 9 und 10 an der Straße Vertikale 1 im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude erteilt werden.

§ 20 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses unter Beachtung der Baumstandorte durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. Zudem sind Rücksprünge zum Baumerhalt zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

§ 21 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind als möglichst zusammenhängende natürliche Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Blockinnenbereich sind zu mindestens 75 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig. Ausgenommen sind das MU 6, MU 8, MU 9 und MU 10 aufgrund der halböffentlichen Nutzungen der Flächen vor den Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Stellplätze und Nebenanlagen

§ 22 Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude in Parkgeschossen bzw. unterirdisch in Tiefgaragen herzustellen. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum sowie ausnahmsweise für car-sharing Angebote und für Menschen mit Schwerbehinderung zulässig.

§ 23 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind vor den straßenseitigen Baufluchten unzulässig.

§ 24 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen, Terrassen und Aufstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. wassergebundener Wegedecke, Pflasterfläche mit hohem Fugenanteil, versickerungsfähiges Pflaster) herzustellen. Ausgenommen sind Rampenbereiche. Für Zufahrten gelten die Vorgaben der Grundstückszufahrtenrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg. Ausnahmen sind zulässig bei Erfordernis aufgrund von Bodenbelastungen.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

§ 25 Die notwendigen Trafostationen sind in allen Baugebieten in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH/ SWM Netze GmbH in die Neubauten im Bereich der Außenfassade zu integrieren. An diesen Außenfassaden sind zu Wartungszwecken vom Bauherrn geeignete ebenerdige Flächen mit der Möglichkeit von Lkw-Zuwegungsverkehr zur Verfügung zu stellen.

§ 26 Für kleinere Schaltkästen und ähnliche Einbauten sind im öffentlichen Raum Standorte außerhalb der Grünflächen zu finden, eine Anordnung vor Baudenkmalen ist unzulässig.

Begrünung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

§ 27 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ab 3 Stellplätzen, ist pro angefangener 5 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Baum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen; diese Regelung greift auch bei der Erweiterung einer Stellplatzanlage auf 3 oder mehr Stellplätze. Die Bäume sind so in die Stellplatzanlage zu pflanzen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten (Baumdach). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzfläche muss je Baum mindestens 2 m breit und mindestens 10 m² groß sein. Die Pflanzgrube muss ein Substratvolumen von mind. 12 m³ haben.

§ 28 Sofern im MU 6 Hallenflächen für Freiflächen geöffnet werden (Pocket Parks) sind diese zu mindestens 30 % unversiegelt und wasserdurchlässig zu belassen sowie dauerhaft und artenreich mit Gehölzen in Kombination mit Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität der Gehölze gemäß Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Abgängige Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 29 Auf den öffentlichen Platzflächen (QP) sind je 400 m² Platzfläche mind. 1 mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.

§ 30 Entlang der öffentlichen Straßen der Horizontale 2 sind einseitig mind. 19 Ahornblättrige Platanen (Platanus triacanthosinermis) in einem Abstand von mind. 10 m und max. 15 m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In der Vertikale 1 (bis zur Horizontalen 5) sind mind. 17 Dornlose Gleditschien (Gleditsia triacanthos inermis) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mind. 10 m² großen Pflanzbereiche unter den Bäumen sind flächig zu begrünen. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Entwässerungssystem abzuleiten. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.

§ 31 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich MU 8 sind mindestens 8 großkronige Laubbäume in einem Abstand von mind. 10 m und max. 15 m zueinander in einer Reihe parallel zur Baulinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.

§ 32 Entlang der weiteren öffentlichen Straßen ab einer Breite von 12 m sind Bäume ein- bzw. zweireihig in einem Abstand von mind. 5 m und max. 15 m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze/Pflanzen sind als Herbstpflanzung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die mind. 10 m² großen Pflanzbereiche unter den Bäumen sind flächig zu begrünen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan.
Dabei gelten folgende Mindestzahlen:
- Horizontale 3: 4 Stk.
- Horizontale 4: 25 Stk.
- Horizontale 5: 17 Stk.
- Horizontale 6: 15 Stk.
- Vertikale 1: Südlicher Teil bis Horizontale 6/ Grünzug: 15 Stk.
- Vertikale 2: 15 Stk.
- Vertikale 3: 45 Stk.
- Vertikale 4: 50 Stk.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Entwässerungssystem abzuleiten.

Abstandsflächen

§ 33 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien lassen keine Unterschreitung der nach BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA zweiter Halbsatz).

§ 34 Auf den im Planteil A gekennzeichneten Flächen im GEe 2 und nördlich MU 1 sind max. Gebäudehöhen von 57 m bzw. 53 m festgesetzt. Weiterhin ist für den gekennzeichneten Bereich südlich im MU 5 eine max. Gebäudehöhe von 34 m festgesetzt. In den vorgenannten Bereichen dürfen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gem. § 6 (5) BauO LSA straßenseitig um maximal 50 % unterschritten werden.

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)

§ 35 Der Grünordnungsplan, als Anlage der Begründung, ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 483-5 "Ehemaliges RAW-Gelände". Die dort festgelegten Grünordnerischen Maßnahmen sind umzusetzen. Ein Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Form eines qualifizierten Freiflächenplanes.

§ 36 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verwerten. Die jeweiligen Baugrundverhältnisse sind dabei zu beachten.

§ 37 In allen Baugebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

§ 38 Für die öffentlichen Verkehrsflächen in Bereichen mit versickerungsfähigem Untergrund (entlang der Vertikalen 4 im westlichen Planungsbereich, zwischen der Vertikalen 2 und der Straße Alt Salbke, sowie partiell an der Horizontalen 2 im Norden) muss eine oberflächige Versickerung über Versickerungsmulden und unterirdische Versickerung über Rigolensysteme dezentral erfolgen. Zur Förderung der Verdunstung sind im gesamten Areal vorzugsweise Elemente der oberirdischen Fassung, Ableitung und Versickerung umzusetzen (straßenbegleitende Mulden, Mulden-Rigolen, Baumrigolen, ergänzend bepflanzte Retentionsflächen). Für die Abflüsse aus den Verkehrsflächen ist vor der unterirdischen Versickerung eine technische Vorreinigung einzuplanen (gem. Entwässerungskonzept 15.04.2024).

§ 39 Zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Fauna durch Lichtverschmutzung sind Leuchtmittel mit insektenfreundlichen LED-Lampen (< 3700 Kelvin, im warmweißen Spektrum der Beleuchtung) auszustatten. Der Lampenkörper sollte mind. der Schutzklasse IP 65 entsprechen. Der Einsatz von hellen Leuchtwerbeflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Großflächige Anstrahlungen von Gebäuden sollten zu den Hauptflugzeiten von Insekten in den Monaten Juni-August vermieden werden. Die Abstrahlungskegel sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren und auf den notwendigen Beleuchtungsbereich zu fokussieren. Die Beleuchtungskörper sind in gekapselter Bauweise auszuführen. Grundsätzlich ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß, wie zum Beispiel durch smarte Beleuchtung, dimmen der Lampen, oder ausschalten einzelner Lampen und Beleuchtungseinheiten, Zeitschaltungen während der Nacht etc., zu reduzieren.

§ 40 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden zu vermeiden oder geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (z. B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/ oder Gestaltungen zu wählen. Die Planungsempfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" in der aktuellen Fassung sind zu berücksichtigen.

§ 41 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird die zeitliche Dauerhaftigkeit im GEe 1 ausgeschlossen. Der Gehölzbestand ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mind. bis 5 Jahre nach Fertigstellungsanzeige der für gebüschbrütende Vogelarten vorgesehenen Maßnahmenflächen **M2** zu erhalten. Die hierfür getroffene Festsetzung für die Bebauung tritt erst mit rechtmäßiger Beseitigung des Gehölzbestandes in Kraft (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

§ 42 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **a1** (Fläche des Eisenbahnerspielplatzes) bezeichneten Fläche, ist als Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, je 400 m² Fläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.

§ 43 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **a2** (Kita Außenbereich) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist je 400 m² Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum sowie insgesamt 200 m² Strauchfläche mit heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Erhalt bestehender Gehölze kann angerechnet werden. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.

§ 44 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **a3** (öffentlicher Grünzug, beidseitig der Horizontale 6) bezeichneten Flächen ist für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft je 100 m² Fläche zwei großkronige Bäume (Säulenpappel, Populus nigra "Italica") sowie insgesamt 400 m² Strauchfläche mit heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen ist eine artenreiche Ansaat herzustellen. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Versickerungsflächen für Niederschlagswasser und Fußwege sind zulässig.

§ 45 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **a4** bezeichneten Flächen (öffentliche Grünfläche am Stellwerk), ist als Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, je 400 m² Fläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen ist eine artenreiche Ansaat herzustellen. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.

§ 46 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **a5** bezeichneten Fläche (öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches, westlich der Vertikale 4), ist als Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Fläche flächendeckend mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist mit einer artenreichen Untersaat mit überwiegenden Kräuteranteil anzusäen. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan.

§ 47 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **a6** bezeichneten Fläche (öffentliche Grünfläche Hundewiese) ist als Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Fläche mit einer artenreichen Ansaat zu versehen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan.

§ 48 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **a7** bezeichneten Fläche (Horizontale 6) ist als Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Platzfläche mit Beeten vorgesehen. Es sind überwiegend Beetflächen in mind. 50 % mit Stauden in Kombination mit mind. 2 klein- bis mittelkronigen Bäumen pro Pflanzbereich und höchstens 50 % Rasenflächen zu begrünen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Stauden und Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 49 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) mit **M1** bezeichneten Fläche (Gehölzbestand an der Kleingartenanlage) ist als Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Gehölzbestand zu pflegen. Auf 50 % der Fläche ist der Bestand mit Bäumen in mind. 3er Gruppen zu ergänzen, auf 25 % der Maßnahmefläche ist ein Strauchsaum anzupflanzen, 25 % der Maßnahmefläche ist mit einer artenreichen Ansaat zu begrünen. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan.

§ 50 Innerhalb der in der Planzeichnung (Planteil A) definierte Baumpflanzung (im Bereich Kesselhaus), sind als Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft großkronige Bäume in einem Abstand von 10-15 m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 51 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit standort- und klimagerechten Laubhölzern zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan.

§ 52 Im Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht durch den Bebauungsplan ein Defizit in Höhe von 208146 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, welche extern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über ÖKO-Pool-Maßnahmen der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt kompensiert werden.

Maßnahmen des Artenschutzes

§ 53 Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie zur Absicherung der fachgerechten Umsetzung der im Umweltprüfung-Grünordnungsplan definierten Vermeidungsmaßnahmen, CEF und Kompensationsmaßnahmen, ist die Umsetzung des Vorhabens durch eine Umweltfachliche Bauüberwachung zu begleiten.

§ 54 Je Ersatzquartier der Maßnahme **M4** (Planteil A) je 5 Nisthilfen für Rauchschwalben im Obergeschoss der Ersatzquartiere in der Kleingartenanlage anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind 2 Nisthilfen je Gartengebäuden (**M2**) (Planteil A) der Gärten Nr. 2, 31, 43 und 47 der Kleingartenanlage anzubringen und zu unterhalten. Weiter sind in der Großen Wagenhalle im Bereich Pocketpark (Planteil A und Übersicht Nutzungskonzept) mindestens 15 Nisthilfen für die Art bereit zu stellen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 55 Für die Art ***Mauersegler*** sind je 5 Nisthilfen je Ersatzquartier für ***Fledermäuse*** (**M4**) (Planteil A), in der Kleingartenanlage, anzubringen. Darüber hinaus sind an der neu entstehenden Bebauung des Plangebietes an 3 Gebäuden des Areals, je 5 artspezifische Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 56 Für nischenbrütende Vogelarten sind an den Gebäuden der Kleingärten der Nr. 2, 31, 43 und 47 (**M2**) (Planteil A), je Gebäude 2 Nistkästen für Nischenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Je Ersatzquartier der Maßnahme (**M4**) (Planteil A) sind je 3 Nisthilfen für nischenbrütende Vogelarten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus sind an der neu entstehenden Bebauung des Plangebietes an 10 verschiedenen Gebäuden des Areals je 1 artspezifischer Nistkasten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 57 Für höhlenbrütende Vogelarten sind an den Bestandsgehölzen der Kleingärten der Nr. 25, 41, 42, und 43 je Garten 1 waschbärensicherer Nistkasten für Höhlenbrüter an den Bestandsgehölzen zu befestigen (**M2** und **M3**) (Planteil A). Darüber hinaus sind in dem zu erhaltenden Gehölzbestand entlang der Kleingartenanlage 5 waschbärensichere, artspezifische Nistkästen an den Bestandsgehölzen anzubringen (**M1**) (Planteil A).

§ 58 Für gebüschbrütende Vogelarten sind in der Kleingartenlage in den Gärten der Nummern 25 und 47 (**M3**) (Planteil A) ein flächiger Bestand aus heimischen Sträuchern mit einer artenreichen Unteransaat herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan.

§ 59 Für gebüschbrütende Vogelarten sind auf der Fläche **M5** (Planteil A), unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes 40 % der Fläche mit einem flächigen Bestand aus heimischen Sträuchern und 60 % der Fläche mit einer artenreichen Ansaat herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität erfolgt gemäß Pflanzliste Anhang I Umweltprüfung-Grünordnungsplan.

§ 60 In zeitiger Vorbereitung der Bauarbeiten an und im Kesselhaus ist für die Art ***Turmfalke*** frühzeitig im Umfeld des vorhandenen Nistplatzes ein Ersatznistplatz für die Dauer des Abrisses und der Sanierung vorzusehen und bereit zu stellen.

§ 61 Für ***Fledermäuse*** sind innerhalb der Kleingartenanlage in dem Garten 2 sowie auf der Versammlungsfläche je 1 Ersatzquartier (**M4**) (Planteil A), ober- und unterirdisch, mit entsprechendem Inventar, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. An den neu zu errichtenden Gebäuden des Plangebietes sind mind. 20 Fledermauskästen als Fassadenquartiere in die Fassaden von 10 verschiedenen Gebäuden zu integrieren.

§ 62 Für die Art ***Zauneidechse***, erfolgt in der Kleingartenanlage in den Gärten Nr. 2, 16, 18, 19, 20, 31, 32, 41, 42 und 43 die Herstellung von Zauneidechsenhabitaten (**M2**) (Planteil A), in die die aus dem geplanten Baufeldes abgefangenen Tiere umgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt das Umsetzen von zusätzlichen Tieren in geeignete Ersatzlebensräume der Maßnahmeflächen der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt auf den Sohlener Bergen (Gemarkung Magdeburg, Flur 431, Flurstück 10002 und 15/10).

Dach- und Fassadenbegrünung

§ 63 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der begrünte Dachflächenanteil muss mindestens 75 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausgenommen sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

§ 64 Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 65 Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 60 cm zu versehen, dauerhaft zu begrünen und als Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 66 An den Gebäuden sind mindestens die einheitlich ausgebildeten, baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Brandschutz- und Denkmalschutzbelange einer Fassadenbegrünung entgegenstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

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)

§ 67 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.

§ 68 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen sind die Parkhäuser (Mobilitätspunkte) in Ihrer baulichen Ausführung so auszulegen, dass die Grenzwerte der TA Lärm entsprechend des jeweiligen Gebietscharakters sichergestellt werden. Hierzu ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

§ 69 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 Lärmminderung.

§ 70 Im MU 3 bis MU 5, MU 9 und MU 10, WA 3 sowie in der Gemeinbedarfsfläche ist für die lärmzugewandten Seite für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2) der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 71 Entlang der Südseite der denkmalgeschützten Wagenhalle (nördlich Horizontale 4) wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Pflegefahrzeugen für die Grünflächen der Verkehrsfläche festgesetzt.

II. Hinweise

Altlasten
Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. 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 (BodSchAG 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.

Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der neu anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. Grundstücksfreiflächen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. des § 2 Nr. 5 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der derzeit geltenden Fassung durch Bodenauftrag oder Bodenaushub herzustellen. Für die Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. des § 2 Nr. 6 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV einhält. Die weiteren Vorgaben der §§ 6, 7 und 8 der BBodSchV sind zu beachten. Für das Vorhaben ist eine Bodenkundliche Baubegleitung zu binden.

Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden Untersuchungen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützten Arten nach BNatschG durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde regelt im Ergebnis dieser Untersuchungen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen u. ä.).

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

Luft-Wärmepumpen
Luft-Wärme-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuell gültigen Fassung vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.
Eine wirksame Entkopplung der Anlage gegenüber tieffrequentem Schall ist umzusetzen. (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz gegen laerm_bei_stat geraete_1588594414.pdf).

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten können. Auf die Vorbelastung der Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr wird ebenso hingewiesen.

Schutzstreifen (Leitungsbestand)
Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" von 07/2014.
Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.
Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der Merkblätter des DVGW GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" von 02/2013 einzuhalten.
Ein durchwurzelbarer Raum von 12 m³ gemäß Hinweisen zu Baumstandorten in Innenstädten (FLL) ist bei der Neuanlage von Leitungsbeständen künftig und dauerhaft von Leitungsbeständen freizuhalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

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 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Grundwassermessstellen
Die auf den Altstandorten für das Monitoring bzw. für sonstige Grundwasseruntersuchungen genutzten Grundwassermessstellen sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

Integrierte örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 483-5 „Ehemaliges RAW Gelände".

Stellplatzsatzung

§ 1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 85 Abs 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2023 (GVBL. LSA s. 440) sowie das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen 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 oder abzulösen.

§ 2 Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn Fahrradabstellanlagen 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 Fahrradabstellanlagen und notwendigen Kfz-Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Wohnungen fertiggestellt sein und sind dauerhaft zu unterhalten.

§ 3 Die Zahl der Fahrradabstellanlagen 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 Fahrradabstellanlagen und notwendigen Stellplätze in den Bauunterlagen zu dokumentieren.

§ 4 Die Anzahl der notwenigen Stellplätze und Fahrradabstellanlagen richtet sich nach den unter § 7 genannten Kennzahlen. Bei der Berechnung wird auf ganze Zahlen aufgerundet.

§ 5 Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze kann anteilig 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, Job-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.

§ 6 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 verkehrssicher erreichbar sein.
Bei der Herstellung von Abstellanlagen sind die Mindestabmessungen von 0,70 m x 2,00 m einzuhalten zuzüglich einer Rangierfläche mit einer Tiefe von 1,50 m. Diese kann ganz oder teilweise in einer Verkehrsfläche liegen und barrierefrei erreichbar sein.
Werden die Fahrradabstellplätze 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. Lastenfahrrädern geeignet sein.

§ 7 Folgende Kennziffern sind bei der Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze zugrunde zu legen:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung bei Größe der Gesamtwohnfläche (GWF)	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1.1	Wohnnutzung	bis 50 m² GWF: 0,4 je Whg.	bis 50 m² GWF: 1 je Whg.
		> 50 m² bis 75 m² GWF: 0,7 je Whg.	bis 75 m² GWF: 1,5 je Whg.
		> 75 m² bis 100 m² GWF: 0,9 je Whg.	bis 100 m² GWF: 2 je Whg.
		> 100 m² bis 120 m² GWF: 1,1 je Whg.	bis 120 m² GWF: 3 je Whg.
		> 120 m² bis 160 m² GWF: 1,2 je Whg.	bis 160 m² GWF: 3,5 je Whg.
		> 160 m² GWF: 1,4 je Whg.	ab 160,1 m² GWF: 4 je Whg.
1.2	Wohnungen mit öffentlicher Förderung	Stellplatzschlüssel wie unter 1.1. x 0,5	Abstellanlagenschlüssel wie unter 1.1
1.3	Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen	1 je 7 Whg.	1 je 5 Whg.
1.4	Studierenden- sowie Lehrlingswohnheime	1 je 7 Betten	1 je 1 Bett
1.5	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 40 m² Nutzfläche	1 je 40 m² Nutzfläche
1.6	Gewerbe, Verkauf	1 je 50 m² Gewerbefläche (Hauptnutzfläche) / Verkaufsfläche	1 je 100 m² Nutzfläche oder je 10 Beschäftigte
1.7	Schulen, Kinder- u. Jugendeinrichtungen	1 Stpl. je 30 Schüler	1 FaStpl. je 5 Schüler

Einfriedungen

§ 8 Entlang der Vertikale 1 und Horizontale 4 sind Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig. Ausnahmen sind aus Sicherheitsgründen (Einfriedung von Freiflächen von Kindertagesstätten oder Absturzsicherungen).zulässig.

Gestaltung von Luftwärmepumpen in Vorgärten

§ 9 Luftwärmepumpen, welche sich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientieren, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, bevorzugt durch natürliche Eingrünung, der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KV LSA) vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bereiche der Änderungen zum 1. Entwurf

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

Bereiche der Änderungen zum 1. Entwurf

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)
- MU – Urbane Gebiete (§ 6 a BauNVO)
- GEe – eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 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)
- (1,5) = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
- III-V = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- ... * = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, oberstes Geschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
- GHmax. ... = maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (im DHHN 2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g – geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- QP – Zweckbestimmung: Quartiersplatz

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsflächen, Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Abfall / Unterflurcontainer
- Flächen zur Regenrückhaltung, Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde / Mulde mit Rigole

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Ö – öffentliche Grünflächen
- P – private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

9. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- 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 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Pocket Park – Kleinflächige Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des Nutzungskonzeptes Wagenhalle
- a1...a7 – Grünordnerische Maßnahmen laut Umweltprüfung-Grünordnungsplan, siehe §§ 35 bis 41 der textlichen Festsetzungen
- M1...M5 – Grünordnerische Maßnahmen laut Umweltprüfung-Grünordnungsplan, siehe §§ 34, 42, 47 bis 52, 54 und 55 der textlichen Festsetzungen

10. Sonstige Planzeichen
- Mobilitäts-punkt – Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Zweckbestimmung: öffentlicher Mobilitätspunkt (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenfahrrad, Packstation o. ä.)
- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Gehrechten für die Allgemeinheit 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)
- Abriss, Rückbau
- Wegeverbindung, ungefähre Lage, Breite 5 m

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D – 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)
- Lärmpegelbereiche (Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018)
- III – Lärmpegelbereich III: Außenlärmpegel <65 db(A)
- IV – Lärmpegelbereich IV: Außenlärmpegel <70 db(A)
- V – Lärmpegelbereich V: Außenlärmpegel <75 db(A)
- VI – Lärmpegelbereich VI: Außenlärmpegel <80 db(A)
- VII – Lärmpegelbereich VII: Außenlärmpegel >80 db(A)
- 66/47 dB(A)m² – Lärmkontigente laut Lärmschutzgutachten
- Sektor A – Richtungssektor für zusätzliche Lärmschutzkontigente laut Lärmschutzgutachten
- Informationsleitungen unterirdisch (Deutsche Telekom)
- Grundwassermessstelle

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

DS0030/25 Anlage 2

2. Entwurf

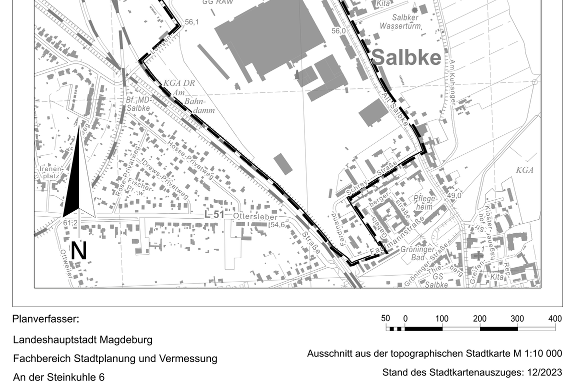
Bebauungsplan Nr. 483-5

EHEMALIGES RAW-GELÄNDE

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Januar 2025

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2023