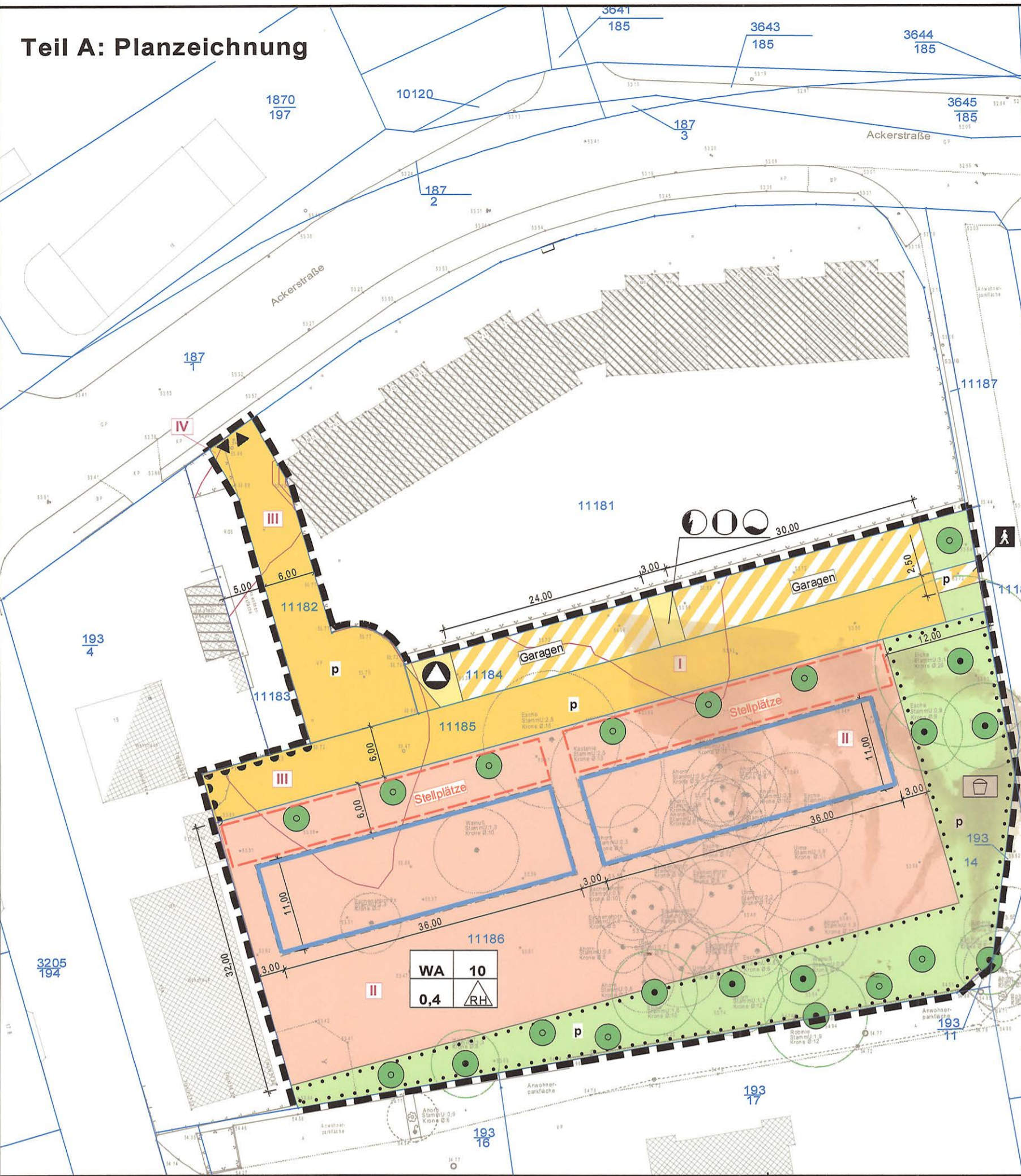


# Bebauungsplan Nr. 402 - 6 "Ackerstrasse"

## Teil A: Planzeichnung



**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Magdeburg  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Flur: 144  
 Maßstab: 1 : 500  
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALKIS /02/2019] © LVermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09  
 Vermessung: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Michael Baranowski Huttenstraße 3 39108 Magdeburg  
 Höhenstatus: NHN  
 Legestatus: ETRS 89  
 Stand: Mai 2016/Mai 2020

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 286), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 27.01.2022 den Bebauungsplan Nr. 402-6 "Ackerstrasse" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom 27.01.2022 beschlossen.

Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Magdeburg, den 28.06.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.08.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 402-6 "Ackerstrasse" beschlossen.  
 Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.09.2017 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.08.2021 gemäß § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 402-6 "Ackerstrasse" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2021 über das Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 402-6 "Ackerstrasse" und die Begründung haben vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.08.2021 von der Auslegung benachrichtigt worden.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 402-6 "Ackerstrasse" in seiner Sitzung am 27.01.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 402-6 "Ackerstrasse" übereinstimmt.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Stadtplanungsamt

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 402-6 "Ackerstrasse" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom 27.01.2022 wird hiermit ausgeteilt.  
 Magdeburg, den 22.06.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 402-6 "Ackerstrasse" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 402-6 "Ackerstrasse" ist damit in Kraft getreten.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
 Magdeburg, den 07.07.2022  
 [Signature] Oberbürgermeisterin

Siegel Stadtplanungsamt

<b>Planzeichnerklärung</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Nutzungsschablone	§ 4 BauNVO
		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Reihenhäuser zulässig	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen p - privat	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Garagen	
	Fußgängerbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrt / Ausfahrt	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
	Zweckbestimmung: Abfall	Wasser
		Elektrizität
	Fernwärme	
<b>Grünflächen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche, privat	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Neupflanzung Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Stellplätze	
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*	
	I ≤ 54 dB(A)	III ≤ 56 dB(A)
	II ≤ 55 dB(A)	IV ≤ 57 dB(A)
	* - Übernahme ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz Schallschutztechnisches Gutachten Nr. ECO 22113 Stand: 27.11.2020	
<b>Darstellungen der Plangrundlage</b>		
	11186 Flurstücksnummer	Flurstücksgrenze

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Textfestsetzungen**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
      - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
      - Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
      - Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
        - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
        - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
      - Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
      - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
        - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
      - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
        - Anlagen für Verwaltungen
        - Gartenbautriebe
        - Tankstellen
 werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
    - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**
      - Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
    - Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**
      - Die privaten Verkehrsflächen dürfen sowohl von den Anliegern als auch von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.
    - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
      - Zum Schutz gegen Außenlärm müssen im gesamten Plangebiet die Außenbauteile von Gebäuden mit Außenlärm (Wohn-, Büro- und Arbeitsräume) den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1 "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen" entsprechen.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
      - Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterterrassen, Großflurpflaster, Rasengittersteine o.ä.).
      - Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
        - Im Geltungsbereich sind innerhalb der privaten Grünfläche 6 großkronige Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Südlich der Privatstraße sind innerhalb der Stellplatzanlage im allgemeinen Wohngebiet 6 Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
        - Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumstämme beträgt 10 m<sup>2</sup>, wobei die Breite mindestens 2 m betragen muss.
        - Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.
        - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

- Hinweise**
  - Einschreibbarkeit 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.
  - Hinweis auf Bombenabwurfgebiet**  
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdrachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
  - Hinweis auf 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
  - Hinweis zum Niederschlagswasser**  
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.  
 Gemäß § 5 Abs. 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 Abwasseranlagen 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.
  - Hinweis auf Bodendenkmale**  
 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
  - Hinweis auf die Baumschutzsatzung**  
 Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
  - Hinweis zum Artenschutz**  
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.  
 In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vogel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
 Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.
  - Hinweis zum Nachbarschaftsgesetz**  
 Die Vorgaben zu Grenzabständen für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke des Nachbarschaftsgesetzes gemäß § 34 Abs. 1 NBG sind zu berücksichtigen.

Landeshauptstadt Magdeburg  
 DS 0527/21/1 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplans Nr. 402 - 6  
 ACKERSTRASSE  
 Stand: November 2021  
 geändert beschlossen durch den Stadtrat vom 27.01.2022  
 Maßstab: 1 : 500

