

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

Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- ### I. Festsetzungen
- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebiet WA 1 bis WA 4 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den Baugebieten MU 1 bis MU 3 sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Baugebieten MU 1 bis MU 3 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² und nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogeriewaren, Apothekerwaren
 - Schnittblumen
 - Tiernahrung, zoologischer Bedarf
 - Zeitschriften, Schreibwaren
 - Im Baugebiet MU 2 ist Wohnnutzung im Erdgeschoss in einer Tiefe von 25 m ab der Grenze der Straßenverkehrsfläche der Kastanienstraße unzulässig.
 - Die Nutzungsmischung in den Urbanen Gebieten ist über alle drei Gebiete zu sichern. Im Urbanen Gebiet MU 1 ist deshalb auch reine Wohnnutzung zulässig, sofern ein Anteil von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Nutzungen nach § 6a Abs. 1 Nr. 2-5 BauNVO über alle Urbanen Gebiete (ohne Parkstellflächen) gesichert wird.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die mit * gekennzeichnete Geschosshöhe im Baugebiet WA 1 ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einer an der Südseite um mindestens 2 m zurückversetzten Außenwand auf maximal 60 % der darunter liegenden Geschossfläche und auf maximal 70 % der Gesamtgebäuelänge, dabei jeweils nur in Abschnitten von maximal 15 m Gebäuelänge.
 - Die mit * gekennzeichnete Geschosshöhe im Baugebiet MU 2 ist nur entlang der Kastanienstraße und im Eckbereich der Klosterwuhne auf jeweils 25 m Länge zulässig.
 - Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist im Baugebiet WA 2 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.
- #### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert:
 In den Baugebieten MU 1 und MU 3 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 m Tiefe besitzt und nicht mehr als ein Drittel der gesamten Fassadenlänge beträgt.
- #### 4. 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.
 - 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 MU 1 sind mindestens 5 standort- und klimagerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 16 cm) zu pflanzen.
 - 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 begründende 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 Brandschutzbelange einer Fassadenbegrünung entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). (§ 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 Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 5.1. 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 von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.
- ### II. Hinweise
- #### II.1. Altlasten
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- #### II.2. Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
- #### II.3. Durchwurzelbare Bodenschicht
- Im Bereich der 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.
- #### II.4. 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. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten sind baukologisch zu begleiten.
- #### II.5. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

- ### III. Nachrichtliche Übernahmen
- #### III.1. 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
- #### III.2. Baumschutzsatzung
- Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.
- #### III.3. Archäologie
- Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

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

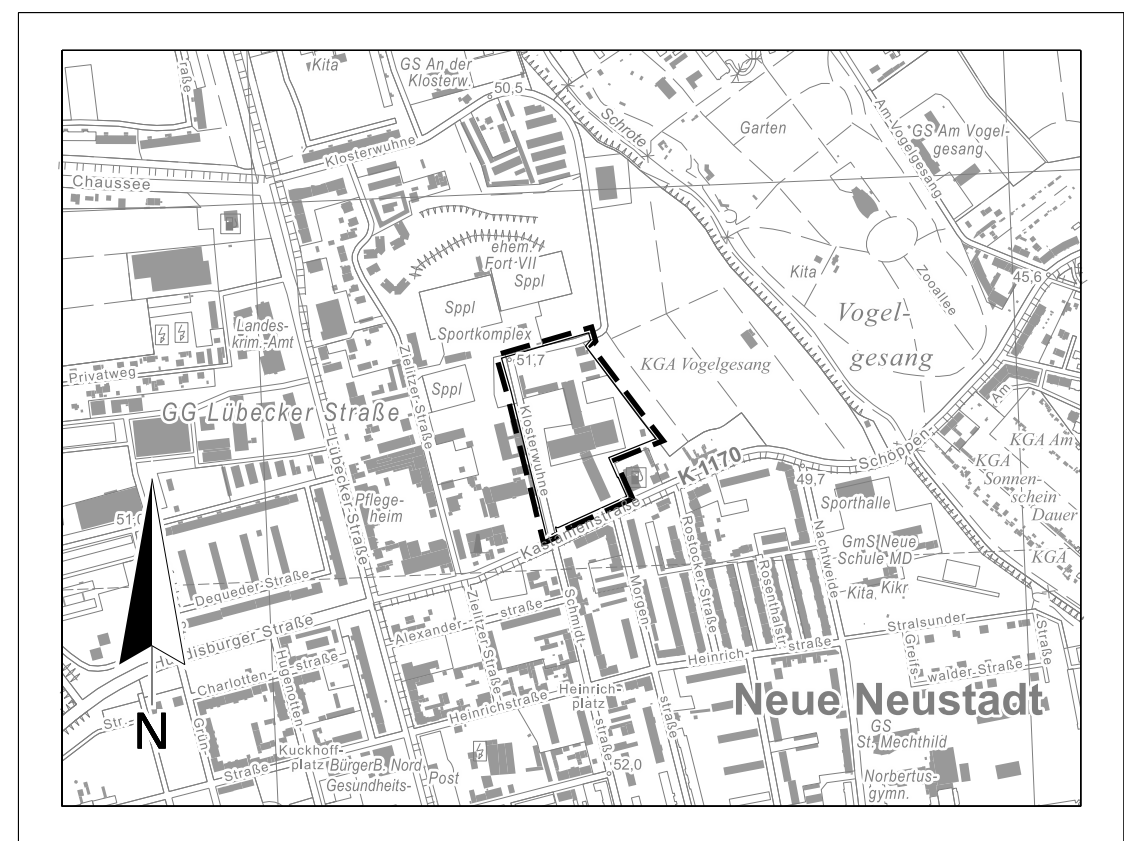
- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 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 2.1. und 2.2. (§ 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 51,7 m über NHN (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. 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

- ### 6. 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)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Gasleitung unterirdisch mit beidseitig 2 m Schutzstreifen
 - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI = 75 - 80 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V = 70 - 75 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV = 65 - 70 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III = 60 - 65 dB(A)

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-2
KLOSTERWUHNE 39
 Stand: September 2023

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 Stadtkartenausgusses: 06/2023