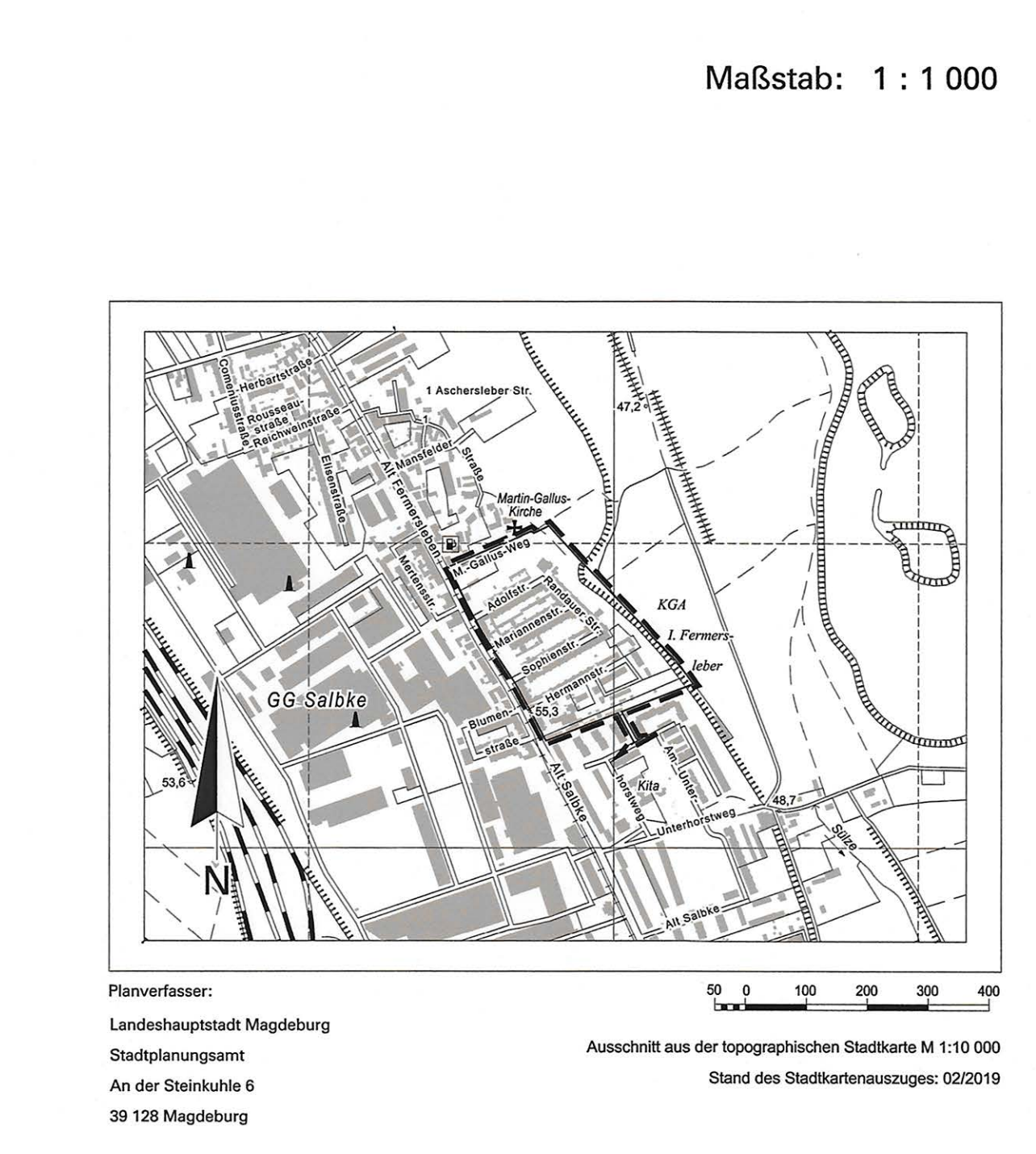


- ### Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV 90)
- #### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4** = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 LV.m. § 19 BauNVO)
 - III-IV** = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 LV.m. § 18 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - g** = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g** = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - a** = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, textl. Festsetzung § 4)
 - F/R** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Ö** Öffentliche Verkehrsflächen, Straßenverkehrsflächen
 - V** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Verkehrsbedingter Bereich
 - A** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Fußweg
 - F/R** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
 - QP** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Quartiersplatz
 - A** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, private Anliegerstraße
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Ö** Öffentliche Grünflächen, mit Fuß- und Radwegen
 - V** Öffentliche Grünflächen, straßenbegleitendes Verkehrsgrün
 - P** Private Grünflächen
 - Spielplatz**
 - SP** Spielplatz
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
 - U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - B** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - A** Anpflanzen von Bäumen
 - E** Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - G** Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - A** Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- #### II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- X** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, textl. Festsetzungen § 20)

- ### Planteil B Textliche Festsetzungen
- #### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- § 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- § 2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- § 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten sind gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen.
- #### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- § 4 In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist sowohl die offene als auch die halb-offene Bauweise, bei der an vorhandener Grenzbebauung anzubauen ist, zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- § 5 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen über das Erdgeschoss durch Gebäudeteile geringfügig überschritten bzw. unterschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- #### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- § 6 Der durch Baumaßnahmen im WA 3 nach Baumschutzsatzung zu erbringende Ausgleich ist im WA 3 umzusetzen.
- § 7 Der durch Baumaßnahmen auf der festgesetzten Spielplatzfläche sowie der öffentlichen Fußwegverbindung samt Straßenbegleitgrün zwischen Adolfsstraße und Martin-Gallus-Weg nach Baumschutzsatzung zu erbringende Ausgleich ist im Bereich des Quartiersplatzes, der Spielplatzfläche und entlang des Martin-Gallus-Weges umzusetzen. Die zu pflanzenden Bäume entsprechen § 8, § 9 und § 10 können dabei angerechnet werden.
- § 8 Entlang des Fußweges zwischen Adolfsstraße und Martin-Gallus-Weg sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart *Koelreuteria paniculata*, Hochstamm, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
- § 9 Entlang des Fußweges zwischen Adolfsstraße und Martin-Gallus-Weg sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart *Styraciflua Paara* (Amberbaum), Hochstamm, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
- § 10 Auf dem festgesetzten Quartiersplatz sind min. 3 mittel- bis großkronige Bäume (Qualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm) zu pflanzen.
- § 11 Die zu dem Erhalt festgesetzten und zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- § 12 Der landschaftsbildprägende Altbau der Art *Rotleiche* (*Quercus robur*) auf dem Flurstück 4563 der Flur 466 ist zu erhalten. Im Traufenbereich der Baumkrone ist der Gehweg mittels Wurzelbrücken auszubauen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
- Schachtritten für Kanäle und Leitungen
- Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien
- Bodenverdichtung, Abragungen und Anschüttungen
- § 13 Die öffentliche Grünfläche entlang des Martin-Gallus-Weges kann für Einfahrten oder Zuwegungen jeweils in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden. Dabei ist eine Unterbrechung je Grundstück bzw. Hauseingang zulässig. Die festgesetzten Baumstandorte sind dabei zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- § 14 Ebenerrige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 6 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- § 15 Für Baumpflanzungen gemäß §§ 9, 10 und 14 der textlichen Festsetzungen in Planteil B oder ggf. neu anzulebende Rasen/ neu anzulebende Grünflächen, welche/ in vormals versiegelten oder aufgefüllten Bereichen angelegt oder gepflanzt werden, 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 (näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.
- #### Sonstige Festsetzungen
- § 16 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- #### Nachrichtliche Übernahmen
- § 17 Archäologie
Im Geltungsbereich des B-Planes sind archaische Kulturdenkmale Jungsteinzeit (Baalberger Kultur) bekannt. Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im gesamten Plangebiet einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
- § 18 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, zu speichern oder anderweitig zu nutzen.
Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebliche Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, zu speichern oder anderweitig zu nutzen. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
- § 19 Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- #### Kennzeichnungen
- § 20 Altlasten
Die Flurstücke 10134 und 10135 der Flur 466 befinden sich auf der Ablagerung "Deponie Mansfelder Straße".
- #### Hinweise
- Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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 (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
 - Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdrängungsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
 - Umweltchadengesetz und Artenschutzrecht**
zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltchadengesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG.
 - Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde.
- #### Einhaltbarkeit 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.

Landeshauptstadt Magdeburg
DS0045/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 476-1
MARIANNENVIERTEL
Stand: Februar 2019



<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), in der zuletzt geänderten geltenden 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. 298), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.05.2019 den Bebauungsplan Nr. 476-1 "Mariannenviertel" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 27.06.2019</p> <p style="text-align: right;">i.A. </p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.02.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 "Mariannenviertel" beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.02.2016 über das Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 13.11.2017 erfolgt. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung 20.09.2018 der Weiterführung des B-Planes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, der Änderung des Geltungsbereiches und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 476-1 "Mariannenviertel" sowie der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Magdeburg, den 04.07.2019</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 476-1 "Mariannenviertel", die Begründung sowie die Vorprüfung des Einzelplans und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2018 von der Auslegung des Bebauungsplans Nr. 476-1 "Mariannenviertel" auf seiner Sitzung am 16.05.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 476-1 "Mariannenviertel" auf seiner Sitzung am 16.05.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 476-1 "Mariannenviertel" übereinstimmt. Magdeburg, den 05.07.2019</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 476-1 "Mariannenviertel" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 26.02.2016 wird hiermit ausgeteilt. Magdeburg, den 12.05.2019</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 476-1 "Mariannenviertel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Magdeburg, den 04.07.2019</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgelegte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den</p>