



Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 10. August 2009 (GVBl. S. 353), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 18. APR. 2013 den Bebauungsplan Nr. 451-4 'Porsestraße' bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Die wesentlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans sind im Bebauungsplan Nr. 451-4 'Porsestraße' festgelegt. Die darin enthaltenen Vorschriften sind verbindlich zu befolgen.

Verfahren: Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.10.2012 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 451-4 'Porsestraße' beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.10.2012 über das Amtsblatt Nr. 43 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 451-4 und die Begründung haben vom 30.11.2012 bis zum 01.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 04.10.2012 den Bebauungsplan Nr. 451-4 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Schrift des Bebauungsplans Nr. 451-4.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Magdeburg, den 18. APR. 2013

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 451-4.1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 02. MAI. 2013 wird hiermit ausfertigt.

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- oder sonstigen Vorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 451-4 wurde ausgearbeitet von:

ARC architekturconcept GmbH  
Zum Dorfelsen 1  
39104 Magdeburg

Magdeburg, den 02. MAI. 2013

Magdeburg, den 02. MAI. 2013

Magdeburg, den 02. MAI. 2013

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ## I FESTSETZUNG NACH PlanzV90
- Zahlenangaben sind Beispiele
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs..2 Nr.1 I.V.m. § 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 16 Abs..2 Nr.2 I.V.m. § 20 BauNVO)
- HÖHEN BAULICHER ANLAGEN
- GOK max Gebäudeoberkante als Höchstmaß, Bezug / absolute Höhe über NHN1992
- III-V Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß
- BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BauGB)
- O Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze
- NUTZUNGSSCHABLONE
- |    |    |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |
| 5. | 6. |
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
2. HÖCHSTMASS GESCHOSSLÄCHENZAHL  
3. MINDEST- UND HÖCHSTMASS DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSSE  
4. GOK max  
5. GRZ  
6. BAUWEISE
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 UND ABS. 6 BauGB)
- STRAßENVERKEHRSFÄCHE
- Einfahrtbereich, Bordabsenkung
- HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 ABS.1 NR.13)
- unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR 15 BauGB)
- P private Grünfläche
- PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Zweckbestimmung
- St Stellplätze privat für WA1-WA3 und für Besucherparkplätze für das gesamte Plangebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Gehrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- ## II Nachrichtliche Übernahmen
- LPB III Lärmpegelbereich gem. DIN4109
- ## III BESTANDSANGABEN
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gebäude, Bäume
- Straßen, Wege, Zaunanlagen, Bahnanlagen u.ä.
- Aufschüttung
- Abgrabung

# PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ## I RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch ( BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 ( BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ( BauOLSA ) vom 20.12.2005, verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Änderung weiterer Gesetze ( Drittes Investitionserleichterungsgesetz ), (GVBl. LSA S. 769)
- ## II FESTSETZUNGEN
- ### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- §1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO .
- 1.1 In den Baugebieten WA sind die gem. § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ( Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgenommen.
- ### 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
- §2 Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,2m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§9(1) Nr.1 BauGB, § 23 (3) BauNVO) . Dieses gilt nicht im Bereich von Straßenbäumen.
- §3 Die festgesetzte Mindestgeschosszahl für bauliche Anlagen kann für Nebenanlagen, wie Garagen, unterschritten werden (§9(1) Nr.1 BauGB, § 16 (6) BauNVO) .
- §4 Mit notwendigen, punktuellen Einrichtungen, wie z. B. Klimageräte, Oberlichtern etc. dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnehmen (§ 16 (5) und (6) BauNVO) .
- §5 Mit Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden. Dabei ist mit diesen Anlagen ein seitlicher Abstand vom Dachrand von mindestens 1,0 m einzuhalten (§ 16 (5) und (6) BauNVO) .
- §6 Eine Überschreitung der GRZ bis 0,80 kann für Tiefgaragen gestattet werden, die oberirdisch mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 0,30 cm versehen sind und als Aufenthaltsflächen begrünt und gestaltet werden (§9(1) Nr.1 BauGB, § 19 (4) BauNVO) .
- §7 Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschossfläche angerechnet. (§9(1) Nr.2 BauGB, § 21a (1) BauNVO) .
- §8 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9(1) Nr.4 BauGB)
- §9 Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Anlieger sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
- ### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- §10 Maßnahmen und Gestaltung auf privaten Grünflächen
- Die ermittelte Ersatzpflanzung von 54 Bäumen erfolgt auf der Grundlage des § 8 (1) der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Die in den folgenden Punkten festgesetzten Ausgleichspflanzungen ergeben sich aus den notwendigen Fällungen für das Vorhaben. Diese Ersatzpflanzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte sich bei der Umsetzung ergeben, dass einzelne Bäume nicht gefällt werden müssen, dann reduziert sich entsprechend der Ausgleichsbedarf.
- Auf der privaten Grünfläche sind drei großkronige, standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für den Verlust der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Auf den privaten Stellplatzanlagen St1 und St2 ist pro 6 Stellplätzen ein standortheimische Laubbäum mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in eine mind. 10 m<sup>2</sup> große unbefestigte Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die unbefestigten Pflanzflächen sind gegen ein Überfahren mit Fahrzeugen zu sichern.
  - Im WA sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind 24 Obstbäume anzupflanzen. Alternativ können in den südlichen und westlichen Flächen zum Anpflanzen für einen festgesetzten Obstbaum 25 heimische Sträucher, max. für 6 Bäume, gepflanzt werden, die dauerhaft zu erhalten sind.
  - Nadelholzpflanzungen innerhalb der als privaten Grünfläche und der zum Anpflanzen festgesetzten Flächen haben grundsätzlich zu unterbleiben.
  - Die private Grünfläche ist nach Fertigstellung der Hochbaummaßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr herzustellen. (§ 9(1) Nr.20 BauGB)
  - Für alle Vegetationsmaßnahmen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.
- ### 4. MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr.15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)
- §11 Auf den Baufeldern WA1 bis WA4 ist das anfallende Niederschlagswasser, einschließlich Dachflächen, auf den jeweiligen Grundstücken zu verdunsten, zu versickern oder zu verwerten.
- §12 Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Stellflächen ist im Planungsgebiet zu versickern.
- §13 Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind langfristig zu erhalten. Im Rahmen der Baumaßnahme sind konsequent die notwendigen Maßnahmen zum Baumschutz anzunehmen. Die Regelungen der RAS LP 4 sind im Kronenraumbereich umzusetzen.
- §14 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat die Versiegelung des Bodens im Wurzelbereich der Platane mit wasser- und luftundurchlässigen Stoffen, wie Asphalt, Beton oder anderen Materialien einschließlich der Errichtung von Stellplätzen grundsätzlich zu unterbleiben. Im Bereich der privaten Straße sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Baumes, wie Wurzelrücke o.dgl. erforderlich.
- ### 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- §15 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14(2) BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Planteil A keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen (§ 9(1) Nr.12,14 BauGB) .
- §16 Die für Stellplätze dienende Nebenanlagen sind auch für Müllboxen mit deren Abgrenzungen zulässig.
- §17 Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Sicherheitsbereiches der Elektroleitung 30 kV aus dem Jahr 1938 wird die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf eine Zulässigkeit von ebenerdigen Stellplätzen und ihre Zufahrten.
- §18 Bauliche Anlagen müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 'Schallschutz' im Hochbau 'Abschnitt 5' Schutz gegen Außenlärm' aufweisen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauwerke ist im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der dargestellten Lärmpegelbereiche nachzuweisen. Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite bzw. Einsatz von Lüftungseinrichtungen, um eine ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Die Freiflächen sind so zu orientieren, dass eine Abschirmung durch die Baukörper erfolgt.

## HINWEISE

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 29.11.2012 erstellt vom Büro Dr. Zöllner vor, dass im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Durch die Deutsche Bahn AG, sowie durch die Stadtverwaltung sind in diesem Bereich keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen geplant.

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großstadtsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil. in der Landeshauptstadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 12.02.2009.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert; vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals 'bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen'. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine Untersuchung im Rahmen eines 1. Dokumentationsabschnittes erforderlich. Vorherige Abstimmung mit dem LDA (LV) Halle (A Ansprechpartner Dr.Thomas Weber Tel. 039292.699824, Fax 039292.699850, tweb@lda.mk.sachsen-anhalt.de) sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich § 14(2) DenkmSchG LSA. Im Übrigen wird auf die Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA hingewiesen.

Sollten innerhalb der allgemeinen Wohnfläche bei der Errichtung der Wohnbebauung bei Bodenuntersuchungen chemische Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten von Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren-Tel.5402719.

Hinweis auf Einsichtnahemöglichkeit: Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkühle 6, 39128 Magdeburg.

## KARTENGRUNDLAGE:

Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
Maßstab: 1 : 10 000  
Stand (Monat / Jahr) : 06/12  
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo  
Gemeinde: Magdeburg  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 440  
Maßstab: 1 : 500  
Stand (Monat / Jahr) : 01/11

[ ALK / 10/2012 ]  
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A18/1-10159/09

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0050/13 Anlage 2

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 451-4  
PORSESTRASSE  
Stand: Februar 2013

M 1 : 500

