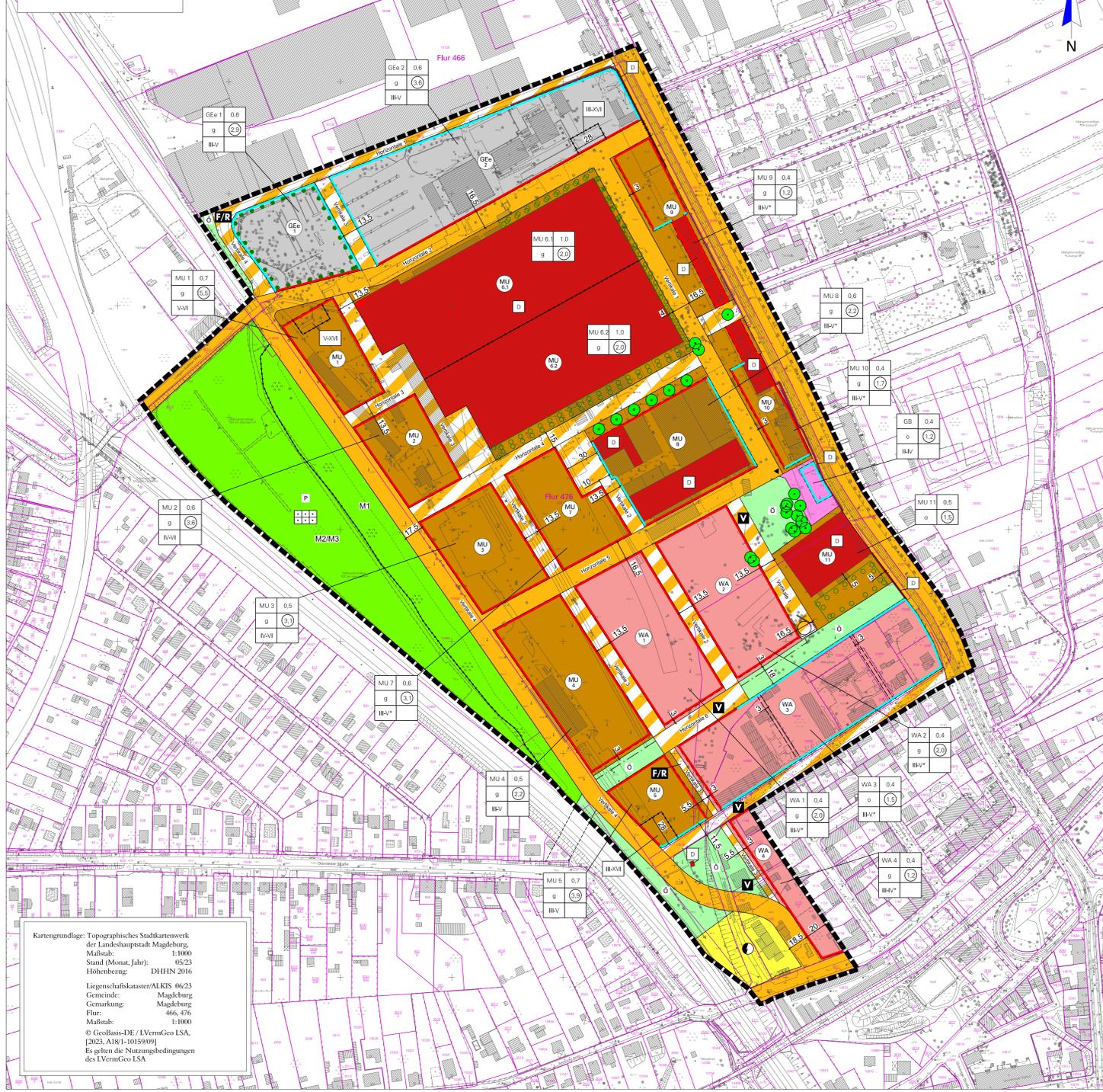


Planteil A



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

- I. Planzeichenerklärung**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)**
 - 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - 1,2 = 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 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - III-V* = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, oberstes Geschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 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)**
 - o = Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - o = Straßenverkehrsflächen
 - o = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o = Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - o = Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - o = Ein- und Ausfahrt

- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - o = Ver- und Entsorgungsflächen
 - o = Zweckbestimmung: Elektrizität
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - o = öffentliche Grünflächen
 - o = private Grünflächen
 - o = Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
- 8. 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)**
 - o = Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - o = Anpflanzen: Bäume
 - o = 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)
 - o = Erhaltung: Bäume
- 9. Sonstige Planzeichen**
 - o = Mit Gerechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - o = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - o = Abriss, Rückbau
 - o = Wegeverbindung, ungefähre Lage, Breite 5 m

Planteil B (Teil 2) Nachrichtliche Übernahmen und integrierte örtliche Bauvorschrift

- III. Nachrichtliche Übernahmen**
 - III.1. 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 WVG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Vorgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WVG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßnahmen für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksspezifischen 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.
 - III.2. Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2023 ist zu beachten.
 - III.3. Archiologie**

Nach § 3 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archiologischer Funde oder Befunde.
- 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
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA 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 § 49 (1) BauO LSA Abstellplätze für Fahrräder herzustellen und notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen oder abzulösen.

Rechtsgrundlage bilden § 48 Abs. 2 und 3 sowie § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und Abs. 3 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209).

 - § 2 Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn Fahrradabstellanlagen sowie notwendige Stellplätze für Kfz in ausreichender 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 Baubearbeitungsplänen zu dokumentieren.
 - § 4 Die Anzahl der notwendigen 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, dauerhafte Selbstbindung an andere Verkehrsträger). Die für die Ausstattung erforderliche Zustimmung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.
- § 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 erreichbar sein. Bei der Herstellung von Abstellanlagen sind die Mindestabmessungen von 0,70 m x 2,00 m einzuhalten zuzüglich einer Rängelfläche mit einer Tiefe von 1,50 m. Diese kann ganz oder teilweise in einer Verkehrsfläche liegen und barrierefrei erreichbar sein. Werden die Fahrradabstellplätze in bereits umschlossenen Gebäuden untergebracht, gelten die vorgenannten Regelungen sinngemäß. Diese Räumlichkeiten müssen über eine geeignete 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 m ² GWF:	0,4 je Whg.	bis 50 m ² GWF: 1 je Whg.
		> 50 m ² bis 75 m ² GWF:	0,7 je Whg.	bis 75 m ² GWF: 1,5 je Whg.
		> 75 m ² bis 100 m ² GWF:	0,9 je Whg.	bis 100 m ² GWF: 2 je Whg.
		> 100 m ² bis 120 m ² GWF:	1,1 je Whg.	bis 120 m ² GWF: 3 je Whg.
1.2	Gebäude mit Seniorengerechten Wohnungen	> 120 m ² bis 160 m ² GWF:	1,2 je Whg.	bis 160 m ² GWF: 3,5 je Whg.
		> 160 m ² bis 180 m ² GWF:	1,4 je Whg.	ab 180 m ² GWF: 4 je Whg.
		1,7 je Whg.	1 je Whg.	
- § 8 0,6 bis 0,8 SP je WE / 1SP je 50 m² Gewerbefläche/ Einzelhandel: 1 SP je XXX m² Verkaufsfläche
- § 8 Gestaltung von Luftwärmepumpen in Vorgärten
Luftwärmepumpen, welche sich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientieren, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, bevorzugt durch natürliche Eingrünung, der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-5
EHEMALIGES RAW-GELÄNDE

Stand: Januar 2024

Planteil B (Teil 1) Textliche Festsetzungen und Hinweise

- 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 In allen urbanen Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig.
 - § 3 Die nach § 6a Abs. 3, 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in allen urbanen Gebieten nur als Kleinflächen Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m². (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen ist das MU 6 entsprechend § 8.
 - § 4 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).
 - § 5 In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist die gewerbliche Nutzung zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m². (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen ist das MU 6 entsprechend § 8.
 - § 6 Im MU 5 ist die gesamte Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO), ausnahmsweise sind Wohnnutzungen auf der baubewanderten Seite zulässig, wenn ein Schallschutzgüschichten nachweist, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.
 - § 7 In den Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Spezialbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik)) bei denen am Bestandsort Warenumschlag ohne weitere Produktionschritte stattfinden sowie Tankstellen) unzulässig.
 - § 8 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² VK-Fläche) sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1800 m² nur im MU 6 (Denkmal Große Wagenhalle) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - § 9 In den urbanen Wohn- und Gewerbegebieten WA 1 bis WA 4 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,6 überschritten werden.
 - § 10 In den urbanen Gebieten MU 3 – MU 10 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
 - § 11 In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 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.
 - § 12 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.
 - § 13 Die mit (*) festgesetzte Geschosszahl ist nur als Staffelgeschoss zulässig, sofern ein alleseitiger Abstand im Mittel von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird.
 - § 14 Bezugsfläche für die festgesetzte Höhe ist 60 m x 10 m. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe bezieht sich auf Gebäuden mit Flachdach auf die Oberkante der Attika.
Ausnahmsweise ist für Aufzugsvorläufer oder andere für das Gebäude notwendige technische Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe um 1,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig. Die Überschreitung muss alleseitig einen Abstand von min. 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudewand haben.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - § 15 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 Straßenlänge baulich gefasst wird. Ausnahmen können im MU 9 und 10 an der Straße Vertikale 1 im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude erteilt werden.
 - § 16 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
 - Stellplätze und Nebenanlagen**
 - § 17 Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude in Parkergeschossen bzw. unterirdisch in Tiefgaragen herzustellen. Öffentliche Kfz-Stellplätze sind ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum sowie in den ausgewiesenen Flächen, beispielsweise für Car-Sharing Angebote, zulässig.
 - § 18 In allen Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.
 - § 19 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind vor der straßenfacingen Baufächten unzulässig. Ausgenommen sind Rampenbereiche. Für Zufahrten gelten die Vorgaben der Grundstückszufahrteinrichtungen der Landeshauptstadt Magdeburg.
 - § 20 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterterrassen, Rasengitter, Großflächpflaster).
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - § 21 Die notwendigen Trafostationen sind in den WA und MU-Gebieten in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH/ SWM Netze GmbH in die Neubauten zu integrieren oder an der Außenfassade zu gestalten.
 - § 22 Für Schallschäden und ähnliche Risiken sind im öffentlichen Raum Standorte außerhalb der Grünflächen zu finden, eine Anordnung vor Baukennlinien ist unzulässig.

- Begründung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)**
 - § 23 Entlang der öffentlichen Straßen sind beidseitig mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in maximal 8 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Ausnahmsweise kann aus Gründen des Denkmalschutzes vom Abstand abgewichen werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuliefern.
 - § 24 Entlang der öffentlichen Straßen Vertikale 2 und 3 sowie Horizontale 3-4 sind einseitig mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in maximal 8 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuliefern.
- Abstandsflächen**
 - § 25 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).
 - § 26 Die Außenwände eines Bauvorhabens müssen die nach BauO LSA erforderliche Abstandsfläche von 0,4 H einhalten.
- 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)**
 - § 27 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Ausgeschlossen vom dauerhaften Erhalt ist der Bestand im GE 1. Der Baumbestand ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis 2 Jahre nach Fertigstellungsanzeige der Vogel-Ersatzhabitate zu erhalten. Die hierfür getroffene Festsetzung für die Bepflanzung tritt erst mit rechtmäßiger Beseitigung des Gehölzbestandes in Kraft. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - § 28 Auf der Fläche (zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind mindestens 50 Sträucher je 100 m² mit einer Mindesthöhe von 60 cm (mindestens 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Im MU 11 können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Strauchpflanzungen durch Baumpflanzungen ersetzt werden. Erhalt bestehender Gehölze kann angerechnet werden. Ausnahmen zur Art der Pflanzung können auf allen Flächen aus Gründen des Denkmalschutzes erteilt werden.
 - § 29 Weitch der Straße Horizontale 4 ist vor den zu erhaltenden Gehölzen eine x breite Saumstruktur („...Beschreibung) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - § 30 Die gekennzeichneten 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 Kronendicke, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit standort- und klimagerechten Leuchtbläumen zu ersetzen. In jeder Phase der Bauführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädlichen Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelsystems, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 - § 31 Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsteht durch den Bebauungsplan ein Defizit in Höhe von XXX Wertpunkten nach dem Landesmodell Sachsen-Anhalt. Der externe Ausgleich erfolgt innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg auf den Flächen Flur / Flurstücksnr. durch Maßnahmen...
Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Bauverfahren wie folgt zugeordnet:
Zuordnungssatzung folgt
- Maßnahmen des Artenschutzes**
 - § 32 Innerhalb der in der Planzeichnung [TEIL A] mit M1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt X m² Fläche als Habitate für Zaunleuchden und Laufkäfer sowie Öklandschrecken herzurichten dauerhaft zu unterhalten.
 - § 33 Innerhalb der in der Planzeichnung [TEIL A] mit M2 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Ersatzhabitat für Fledermäuse („...Beschreibung nach Folgentersuchung im Frühjahr) mit einer Fläche von je X m² anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - § 34 Innerhalb der in der Planzeichnung [TEIL A] mit M3 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind freilebende Kleingartengrundstücke zu beräumen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind massiv errichtete Gebäude für Artenschutzmaßnahmen zu erhalten und mit XXX Anzahl/ Nisthilfen für Rauchschnäbeler zu versehen.
- Dach- und Fassadenbegrünung**
 - § 35 Dach- und Fassadenbegrünung
Flach- und geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der begrünete Dachflächenanteil muss mindestens 75 % der Gebäudegrundfläche betragen. Eine Kombination mit aufeinander abgestimmten Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausgenommen sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.
Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratbauwerk extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
 - § 36 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).
 - § 37 An den Gebäuden sind mindestens die erdnahen, baulich geschlossenen Fassadensegmente auf einer Fläche von 20 m² (oder beschreiben welche Fassadensegmente) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

- Baumpflanzungen**
 - § 39 In allen Baugebieten ist im Blockinnenbereich je angefangene X 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1a BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - § 40 Zum Schutz gegen Außenlärm sind 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 Lärmeprobereichen auszugehen.
 - § 41 Im MU 3 bis MU 5 ist für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2) die überliegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu konzipieren.
Ab welchem Schalldruckbereich????
- II. Hinweise**
 - II.1. Altlasten**

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten 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 (Tel.: 540-27115). 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 Bodenaufbau oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. Nr. 36, 1999, S. 1554) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodematerial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.
 - II.4. Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden Untersuchungen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von besonders geschützten Arten (Fledermäuse und Schwalben) nach BtNatSchG durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde regelt im Ergebnis dieser Untersuchungen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauteilregulierungen oder bauökologische Baueingriffe).
 - II.5. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**

Die bei 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.
 - II.6. Luft-Wärmepumpen**

Luft-Wärme-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
 - II.7. 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, Kältegeräte, Lüftungsgelände, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuell gültigen Fassung vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.
 - II.8. Schutzstellen (Leitungsbündel)**

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschafts- und Baubereich“. Die Schutzstellen sind im Ergebnis der Bauplanung vor vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.
Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baustandorte 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“ bzw. 02/2013 einzuhalten.

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-5
EHEMALIGES RAW-GELÄNDE

Stand: Januar 2024

Maßstab: 1 : 2 000

Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2023