



## 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)
- 2,0** = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
- III-IV (V\*)** = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- (...\*) = siehe textliche Festsetzungen § 4
- (...\*\*) = siehe textliche Festsetzungen § 5
- OK 60,00 m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN (im DHNN 2016) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o** = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g** = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a** = abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen § 10 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität**

#### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- P** private Grünflächen
- o** öffentliche Grünflächen
- Parkanlagen**

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- o** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen

- GFL 1:** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, siehe auch textliche Festsetzungen § 23 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GFL 2:** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, als Gehrecht für die Allgemeinheit sowie als Fahrrecht für die Wartung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche, siehe auch textliche Festsetzungen § 24 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Kronendurchmesser laut Luftbild 2023**

### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den überörtlichen Verkehr, Bahnanlagen**
- D** Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche**
- VI** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
- V** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
- IV** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
- III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)

### III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

## Planteil B Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- § 1** 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.
- § 2** Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur in den Baugebieten WA 1 und WA 4 wie folgt zulässig: Es sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind Läden nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- § 3** In den Baugebiet 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 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Baugebiet MU 3 ausgeschlossen und in den Baugebieten MU 1 und MU 2 nur als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Ladens“ zulässig mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- § 4** Die mit (\*) festgesetzte Geschoszahl in den Baugebieten WA4, MU 1 und MU 2 ist nur als Staffelgeschoss zulässig, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.
- § 5** Die mit (\*\*) festgesetzte Geschoszahl im Baugebiet WA 2 ist nur zulässig bei Ausbildung des 5. Geschosses als Staffelgeschoss. Dabei ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nur im westlichen Bereich des Baufeldes bis zu einer Tiefe von 15 m ab Baulinie und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.
- § 6** Die mit (\*) festgesetzte Geschoszahl im Baugebiet WA 1 ist nur als Staffelgeschoss zulässig, sofern ein allseitiger Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 19,5 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges.
- § 7** In allen Baugebieten darf die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm auf jeweils 20 % der Tiefgaragenfläche und mindestens 30 cm auf der übrigen Fläche vorgenommen wird und die Tiefgaragen zu mindestens 90 % begrünt werden.
- § 8** Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzte Geschosflächenzahl angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- § 9** Auf dem Flurstück 10419 in der Flur 274 im Baugebiet MU 2 darf von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden. Die Festsetzungen § 22 zur Erschließung und § 11 zu Versorgungsanlagen sind zu beachten.
- § 10** Im Baugebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise wie folgt zulässig: Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- § 11** Die auf dem Flurstück 10419 vorhandene Trafostation ist zu erhalten. Eine Integration in ein neu zu errichtendes Gebäude ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH/ SWM Netze GmbH zulässig.

### Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

- § 12** Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 standort- und klimagerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> und mind. 2 m Breite zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- § 13** Die privaten Grünflächen sind flächig zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind privaten Kinderspielflächen sowie Anlagen zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig. Die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sind abzubauen und eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß Hinweis „Durchwurzelbare Bodenschicht“ ist herzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Erhalt der Gebäude von bis zu 170 m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem Flurstück 10418 bei Integration als Nebennutzung in eine Grünflächengestaltung. Die Nutzung als Biergarten ist zulässig auf einer Teilfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks 10418.
- § 14** 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 begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen. Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- § 15** An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- § 16** Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Grofugenpflaster). (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- § 17** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als wasserdurchlässige, möglichst zusammenhängende natürliche Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserdurchlässige Speerschichten wie z. B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- § 18** Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie 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)

- § 18** Die der Sieverstorstraße zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R<sub>w,res</sub> = 45 dB erfüllt.
- § 19** Die der Eisenbahntrasse zugewandten Fassaden vorhandener und geplanter Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA3 und MU3 befinden sich teilweise im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R<sub>w,res</sub> = 45 dB erfüllt.
- § 20** Alle weiteren Fassaden vorhandener und planungsrechtlich zulässiger Bepflanzungen innerhalb des gesamten B-Plan-Gültigkeitsbereichs sind im Lärmpegelbereich IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R<sub>w,res</sub> = 40 dB erfüllt.
- § 21** Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2), die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren.

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- § 22** Auf dem Flurstück 10419 ist im Bereich des MU 2- und MU 3-Gebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Anlagen im Baugebiet MU 2 auf dem Flurstück 10419 einzuräumen. Dieses Leitungsrecht gilt in einer Breite von mindestens 3,5 m beginnend an der südöstlichen Baugrenze des MU 2 an der Sieverstorstraße auf einer Länge von mindestens 40 m zum Baugebiet MU 3. Die Lage der Trasse ist dabei variabel.
- § 23** Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- § 24** Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, als Gehrecht für die Allgemeinheit sowie als Fahrrecht für die Wartung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche.

### Hinweise

- Allasten**  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Allasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG 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. Ansprechpartner: Herr Akkermann, Telefon: 0391-5402719.
- Hinweis auf Bombenabwurfgebiet**  
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

- 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. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Allastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) in einer Mindestmächtigkeit von 30 cm herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen der §§ 6, 7 und 8 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.

- 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 bauökologisch zu begleiten.

- 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.

- Luft-Wärmepumpen**  
Luft-Wärme-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

- 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, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuell gültigen Fassung vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.

### Nachrichtliche Übernahmen

- 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 (Abwasserentsorgungsbauordnungen) 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

- Baumschutzsatzung**  
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.

- Archäologie**  
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

- Elektromobilität**  
Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/ Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.



## 5. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-5

### SIEVERSTORSTRASSE 39-51

Stand: Juli 2024

Maßstab: 1 : 1 000

