

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten 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, 288), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 28.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 339-2A „Friedenshöhe“, Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) als Satzung beschlossen.

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Bededungen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 13.05.2025



Obvermng./Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Stadtvermessung)

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



Kartgrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 603
Maßstab: 1:500
[ALK / 07/2023] © LVermGeo LSA
[www.vermgeo.sachsen-anhalt.de]
BBZ-7006465-2023-7

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 339-2A „Friedenshöhe“, Teilbereich A beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 23.12.2022 über das Amtsblatt Nr. 35 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Bürgerversammlung am 05.07.2023 erfolgt.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltschadungsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 02.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 339-2A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2024 über das Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 339-2A und die Begründung haben vom 15.07.2024 bis 15.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2024 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 339-2A in seiner Sitzung am 28.04.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 339-2A „Friedenshöhe“ im Teilbereich A übereinstimmt.

Magdeburg, den 12.05.2025

Oberbürgermeisterin

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung (Fachdienst Bauleitplanung)

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 339-2A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Oktober 2024 wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 339-2A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 339-2A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 15. MAI 2025

Oberbürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|--|---------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| 4. Verkehrsflächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| 5. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) |
| 6. Grünflächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| 8. Sonstige Planzeichen | (§ 1 Abs. 4 BauNVO) |
| 9. Nutzungsschablone | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |

10. Bestandsangaben

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Flurgrenze | Böschung |
| Flurstücksgrenze | Leuchte |
| Flurstücknummer | Verkehrszeichen |
| Gebaubeistand mit Hausnummer | Schacht |
| Baum, Strauch | |
| Höhenangabe in m ü. NN | |
| Zaun | |
| Begrenzungsline | |

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Wohneinheit Gartenhäuser und Gartenboxen mit einer Grundfläche von maximal 3 m² zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze / Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA längs der Astorstraße beidseits eines Mittelspannungskabels und einer Gasniederdruckleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume angepflanzt sowie baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen sowie Stellplätzen für PKW und Fahrräder errichtet werden. Sträucher und Schnitthecken gemäß den Pflanzlisten 2 und 3 sind zulässig. Abgängige Bäume im Bereich des Leitungsrechts sind in der folgenden Planperiode zu ersetzen (siehe auch textliche Festsetzung 7.5). Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgung ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.
 - Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird in der Verlängerung der südlichen Verkehrsfläche ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die mit dem Gehrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,50 m. Auf der mit dem Gehrecht zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.
- Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden (Gebäude, Dachfenster, usw.) pro Baufenster zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 40 m².
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die Bäume, für die in der Planzeichnung ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind einschließlich der im Traubereich liegenden Baumchebe durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Als solche Maßnahmen kommen den Traubereich abgrenzende Bäume oder lastverankernde Überfallschutz für im Traubereich liegende Flächen infrage. Ebenso ist das Abreißen von Ästen und Zweigen durch Baumaschinen zu unterbinden. Zur Sicherung kann zunächst gegebenenfalls ein Kronenschutz durchgeführt werden und aus verkehrssicherungsrechtlichen Gründen zu fallende Bäume möglichst als Hochstamm hergestellt werden.
 - An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB). Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauGB LSA auf dem jeweiligen Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA zu erfolgen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellung des Baues sind die nachfolgenden Pflanz- und Pflanzarbeiten* (Ausgabe Juli 2016)* für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens fünfjährige Entwicklungs- und Pflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungsregeln von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016)* anzuschließen.
 - Bei Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume mit Erhaltungsgebot sind Abweichungen vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig.
 - Abgängige Bäume sind in der folgenden Planperiode zu ersetzen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume und in dem Bebauungsplan festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen anzupflanzen.
 - In den Gärten sind Hecken ausschließlich gemäß der Pflanzlisten 2 und 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
 - Flachdächer von Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern und technischen Aufbauten – soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen – dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm, zugulig Filter- und Dränschicht, auszubilden.
 - Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1, 2 und 3 aufgeführten Kanäben zu Baumarten, Sträuchern, Schnitthecken und Mindestpflanzqualitäten sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzliste 1: Laubbäume
Mindestqualität verpflanzte Hochstämme, 3xw, m. Db., StU 18/20 cm
Acer campestre, Eibisch
Acer platanoides
Alnus s. spathulifera
Crataegus laevigata 'Carriere'
Cornus mas
Blumenkirsche
Quercus cerris
Sorbus aria
Tilia cordata
Acer platanoides 'Royal Red'
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus torminalis

Pflanzliste 2: Sträucher
Mindestqualität: 3xw mb, 80-100 cm
Amelanchier ulmaria
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Philadelphus coronarius
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Pflanzliste 3: Schnitthecken
Mindestqualität: 2xw mb, 100-125cm, mind. 3 Stück pro lfd m
Acer campestre
Hainbuche
Ribes alpinum
Cornus mas
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare

Die Baumpflanzungen sind nach Empfehlung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. durchzuführen. Insbesondere sind hier die technischen Regelwerke "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und 2" zu beachten.

8. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert C_{m1} nach DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" (Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,6 herzustellen (Trockenrasen, Schotterterrassen, Rasenraster, Großgrünflächenraster).

9. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zur Feststellung von weiteren Bäumen mit möglichem Quartierpotential für streng geschützte Tierarten sind die zu rodenden Gehölze vor der Fällung durch fachkundiges Personal (ökologische Baubegleitung) auf gegebenenfalls vorhandene weitere Baumhöhlen oder andere Quartierstrukturen zu überprüfen. Bei Feststellung von solchen Gehölzen ist für deren Fällung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Zur Begleitung und Überwachung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen (textliche Festsetzungen 9.3 bis 9.9) ist eine Umwelt- oder ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Fledermäuse:

- Die Fällung von Gehölzen mit Quartierpotential für streng geschützte Fledermausarten ist auf Zeiträume außerhalb der sensiblen Wochenstubezeiten und auf Zeiträume mit einer hohen Wahrscheinlichkeit von Frosttagen (Winter) zu beschränken.
- Im Plangebiet ist eine Anzahl von Fledermausquartierkästen als Ausgleich für an den zu fällenden Gehölzen vorhandenen natürlichen Quartierstrukturen für Fledermäuse auszubringen, deren Anzahl sich an der Anzahl der zu fällenden Gehölze mit Baumhöhlen, anderen auf und an Bäumen gegebenenfalls vorhandenen Quartierstrukturen und der Anzahl von Straußenkuben (Brustandort Haussperling) zu orientieren hat. Die Typen der auszubringenden Quartierkästen sollen an den Arten Haussperling und Star ausgerichtet sein. Die Nisthöhlen sollen einmal jährlich auf Funktionsfähigkeit kontrolliert und gegebenenfalls gereinigt werden. Die Anzahl von Gehölzen mit Quartierstrukturen und die daraus abzuleitende Anzahl an Nisthöhlen ist im Rahmen der textlichen Festsetzung 9.1 zu ermitteln. Für jede der elf im Plangebiet vom Haussperling als Brutplatz genutzten Straußenkuben sind mindestens je 1,5 Nisthöhlen für den Haussperling auszubringen.

Ermit:

- Bei Rodungen von stärkeren Bäumen (2 Hybrid- und 1 Silberpappel) sind die Gehölze zunächst auf Hinweise auf Vorkommen des Ermiten zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Diese Begutachtung sollte möglichst unter Hinzuziehung von einem auf xylobionte Käfer spezialisierten Entomologen erfolgen und dabei Hinweise auf den Ermiten und gegebenenfalls andere relevante xylobionte Käfer erbracht, sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der infrage kommenden Stammsstücke zu ergreifen.
- Werden mit der textlichen Festsetzung 9.7 Hinweise auf den Ermiten erbracht, sind die infrage kommenden Stammsstücke als ganzes Stück in etwa in der Position und Ausrichtung wie am zu fällenden Baum in der nächstgelegenen Festsetzung 9.1 zu verorten. Die Stammsstücke sind beim Umsetzen möglichst wenig und nur langsam zu bewegen. Weiterhin sind die Stammsstücke nach dem Umsetzen gegen Umwürten und nicht gewollten Abtransport zu sichern.

II Örtliche Bauvorschrift (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Einfriedigungen
Einfriedigungen dürfen nicht als Gabionenmauern oder Plastikzaunmatten ausgeführt werden. In den Gärten sind als Einfriedigungen ausschließlich Zäune und Hecken zulässig.

III Hinweise
Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unanfällig zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Baugrund

Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor künftigen erdberührenden Maßnahmen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten soll ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) bei der Polizeidirektion Magdeburg gestellt werden.

Schutzstreifen (Leitungsbestand)

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juli 2014) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung" (Ausgabe Juli 2018) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 "Gasleitungen bis 10 bar Betriebsdruck aus Polyethylen (PE 80, PE 100 und PE-Xa) - Errichtung" (Ausgabe 2000) sowie W 400-1 "Technische Regeln Wassererwartungsanlagen (TRWW); Teil 1: Planung" (Ausgabe 2015).
Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des DVGW Merkblatts GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) und des DWA-Merkblatts M162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) einzuhalten.
Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts "Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen" einzuhalten.

Eingebare Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Güten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, An der Steinikule 5, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Luft-Wärmepumpen

Luft-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Es sollen bei der weiteren Planung die notwendigen Abstände für die Nutzung von Wärmepumpen zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken berücksichtigt werden, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Bioschickelwerke) Bundes/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.08.2013, in der zuletzt gültigen Fassung) vorgeschrieben sind. Eine wirksame Entkopplung der Anlage gegenüber tieffrequentem Schall ist umzusetzen.

IV Nachrichtliche Übernahmen

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

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 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 betriebserforderliche 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.05.2023 ist zu beachten.

* Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Fachbereich Stadtplanung und Vermessung der Landeshauptstadt Magdeburg während der Dienststunden eingesehen werden.



Satzung des Bebauungsplans Nr. 339-2A
FRIEDENSHÖHE, Teilbereich A
Stand: November 2024

Maßstab: 1 : 500

