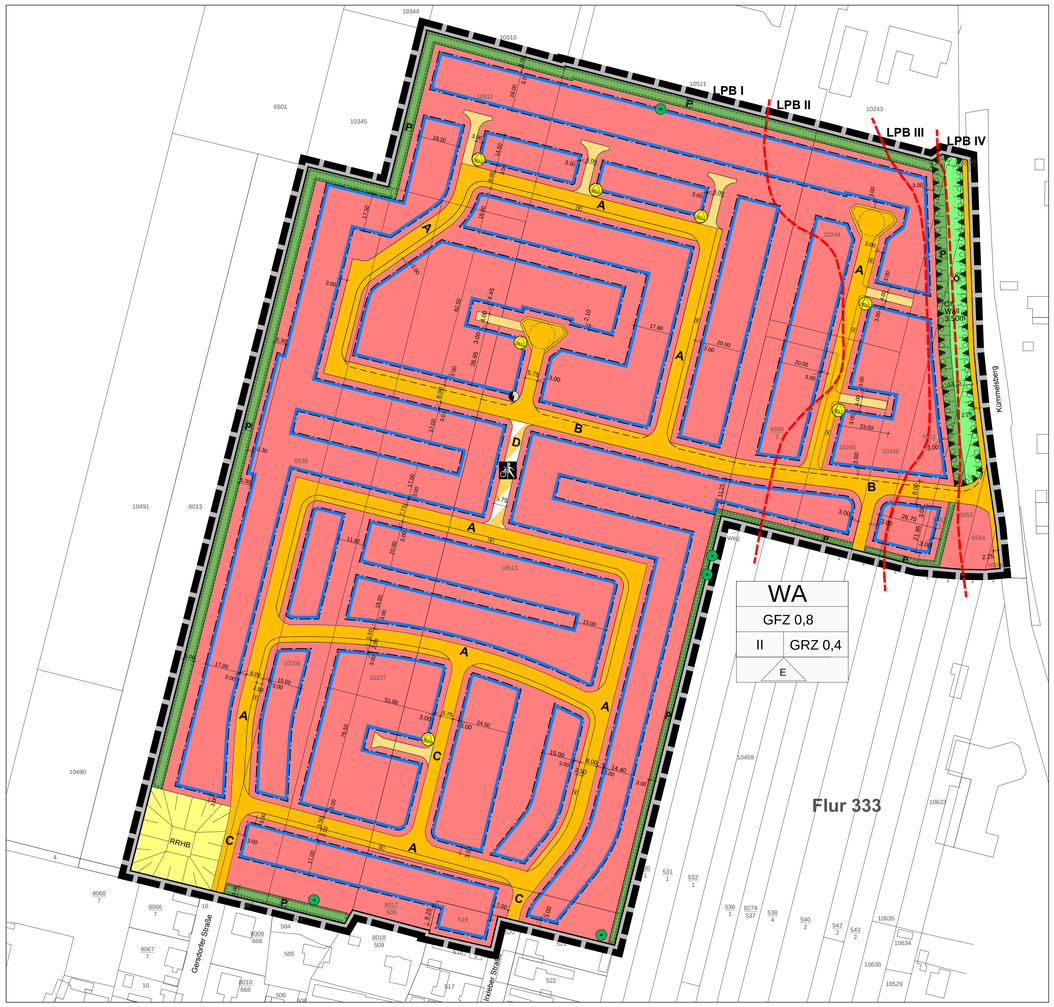


Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemarkung: Magdeburg
Flur: 333
Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreiterung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
[ALK/11/2012] © LVermGeo LSA
"(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-60226642/2011"

40 0 50 100

Planzeichenerklärung (Teil A)

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GFZ	0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO
GRZ	0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
0,8 / II / 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
OK Wall 3.50m	3.50 m	Höhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

E — Einzelhäuser — § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radwegbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

RRHB — mit besonderer Zweckbestimmung: RRHB - Regenrückhaltebecken

Müllabholungsplatz

Trafostation

Grünflächen
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Ö — Öffentliche Grünfläche

V — Versickerungssystem Straße

P — Private Grünfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern **Erhaltung: Bäume** — § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungenzum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes — § 5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 Abs.7 BauGB

Flurstücksgrenze

10207 Flurstücksnummer

60.00 Bemassung

Teil B Textliche Festsetzung

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§4 BauNVO i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO)

1. Ausnahmen, die gemäß §4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden können, sind innerhalb der mit WA bezeichneten Bereiche dieses Bebauungsplans nicht zulässig und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 Abs.2 und 17 Abs.2 BauNVO)

2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 mit den im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO)

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind zwischen dem straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzung nicht zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

4. In Bezug auf die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen I bis IV sind zum Schutz gegen Außenlärm die nachfolgend aufgeführten Werte zur Einhaltung des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res für die gesamten Bauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung einzuhalten:

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außendämmpegel [dB(A)]	Schalldämmmaß R´w des Außenbauteils [dB]	
		Aufenthaltsräume[1])	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

[1]) bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen

Von der Anwendung der Festsetzung zum baulichen Schallschutz kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt werden kann, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

5. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis IV gilt, dass schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer und Außenwohnbereiche auf den zur Straße Kümmelsberg lärmabgewandten Seiten angeordnet werden oder es ist bei schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Grünordnerische Festsetzungen

6. Öffentliche Grünflächen (Lärmschutzwall Osteseite)
Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Artenliste zu pflanzen.

7. Private Grünflächen

7.1 Lärmschutzwall (Westseite)

Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Artenliste zu pflanzen.

7.2 Pflanzstreifen an der West- und Südgrenze (5 m Breite)

Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Je Grundstück ist im Bereich des Pflanzstreifens außerdem ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind Gehölze aus der Artenliste zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

7.3 Pflanzstreifen an der Nordgrenze (5 m Breite)

Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Es sind Gehölze aus der Artenliste zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

7.4 Pflanzstreifen (3 m Breite)

Die private Grünfläche ist mit einer zweireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Es sind Gehölze aus der Artenliste zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

7.5 Baumpflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Dabei werden die unter A und B festgesetzten Pflanzungen bzw. der Erhalt von vorhandenen Bäumen angerechnet. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

8. planexterner Ausgleich

Der planexterne Ausgleich des Defizits von 175.260 Werteinheiten erfolgt über das Ökopoolprojekt "Umflutaue bei Pechau" der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH.

9. Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb dieser jeweiligen Baugrundstücke zu versickern.

Textliche Hinweise

Archäologie
Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind solche Funde oder Befunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor der Durchführung erdeingreifender Maßnahme ist deshalb eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel erforderlich.

Immisionsschutz
Das Wohngebiet grenzt an Gewerbegebiete. Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen - TA Lärm) kann es durch seltene Ergebnisse an den Anlagen an 14 Kalendertagen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an einem Einwirkungsort kommen.

Bodenschutz

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise 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.: 0391 | 540-2738). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
In den Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist, wenn erforderlich, der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in den Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm. Für Anpflanzung von Bäumen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Versorgungsanlagen

Innerhalb der Baugrundstücke sind in einem 2 Meter breiten Streifen ab Böschungskante der Entwässerungsmulde bauliche Anlagen und Baumpflanzungen ausgeschlossen. In 0,5 Meter Abstand zur Böschungsoberkante der Entwässerungsmulde sind Zäune und Sträucher zulässig. Die Gehölze sind so zu Pflegen, dass diese Abstandsfläche zur Entwässerungsmulde dauerhaft frei von Bewuchs bleibt.

Begrünungsempfehlungen / Bepflanzungsvorschläge

Öffentliche und private Grünflächen:

Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Oxelbeere
Malus domestica	- Wild - Apfelbaum

Private Grünflächen:
Klein – mittelkronige Laubbäume:

Crataegus laevigata	- Rotdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus i. S	- Wild/ Zierapfel
Prunus i. S.	- Wild/Zierkirsche

Sträucher im Wall:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Rosa in Arten	- Wildrosen
Salix in Arten	- Weiden
Sambucus nigra	- Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeine Flieder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung.
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der zuletzt geänderten Fassung.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), 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. 288), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den Bebauungsplan Nr. 368-1 A "Kümmelsberg Westseite" Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den

Siegel

ÖbVermIng / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB dieHerausösung eines Teilbereiches A aus dem Bebauungsplanes Nr. 368-1 A "Kümmelsberg Westseite" und die Auslegung des Entwurfes beschlossen. Der Bebauungsplan wird unter der Bebauungsplanbezeichnung "Kümmelsberg Westseite", Teilbereich A (368-1A) weitergeführt.

Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.10.1999 örtlich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3Abs. 1 Satz 1 BauGB sind am 22.01.2013 und 10.12.2014 durchgeführt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.08.1999 und am 10.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.1999 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A und die Begründung haben vom 09.11.1999 bis 09.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 11.11.2010, 12.11.2012 und 05.12.2013 Verfahrensänderungen und Änderungen des Geltungsbereiches beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 17.12.2010, 31.01.2013 und 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1A, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 368-1 A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 368-1 A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 368-1 A "Kümmelsberg Westseite" Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt
Magdeburg

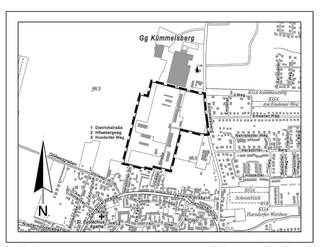
DS0053/15 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 368-1A

KÜMMELSBERG WESTSEITE, TEILBEREICH A

Stand: April 2015

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Landgesellschaft
Sachsen-Anhalt mbH
Große Diesdorfer Straße 56/57
39 110 Magdeburg

50 0 100 200 300 400 M 1:5000

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2014

K:\GB3\06 FB5 Projektentwicklung -management\56 Wohnbaulandentwicklung\256 Magdeburg\BG Magdeburg_Gersdorfer Straße_1_Bebauungsplan_3_Planzeichnung\2015\150415_Kümmelsberg.dwg