



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

I. Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,35	0,7
II	II

 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
 FH 9,60 m = Firsthöhe in Meter (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß-, Radweg
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Anliegerstraße
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Flächen für Versorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltung
 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallbehälter (privat)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Fläche die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Planzeichen**
 Trinkwasserleitung
 Gasleitung
 Stromleitung
 Grenzen der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 V Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
 I Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, I 65 - 70 dB(A)
 II Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, II 60 - 65 dB(A)
 III Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III 55 - 60 dB(A)
 IV Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, IV < 55 dB(A)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Trinkwasserleitung
- Gasleitung
- Stromleitung
- Grenzen der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche

Planteil B Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in allen Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 qm und für Doppelhaushälften 450 qm.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Versickerung und Verdunstung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen.
- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern und zu verwerten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Auf der Fläche zur Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein in Bezug zur Geländeoberfläche der Straßenverkehrsfläche Kümmeberg mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
- Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrisgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Maßgeblich sind die im Planteil A dargestellten Lärmpegelbereiche.
- In den Baugebieten WA 1 ist die Anordnung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss nur nach Osten zulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Lärmschutzwall Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Begrünungsempfehlung (Anlage zum Teil II der Begründung, Umweltbericht) zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Schutzbereiche vorhandener Versorgungsleitungen.
- Baumpflanzungen Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkröniger Laubbau gemäß Begrünungsempfehlung oder ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Dabei werden die unter § 9 festgesetzten Pflanzungen bzw. der Erhalt von vorhandenen Bäumen angerechnet. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
- Die öffentliche Grünfläche ist als offener Wiesenraum mit großkrönigen Laubbäumen zu bepflanzen sowie mit einer lockeren Strauch- und Gehölzpflanzungen in den Randbereichen (ca. 25% der Fläche) fachgerecht zu gestalten. Die Gehölzpflanzungen sind in Anlehnung an die potentielle Vegetation auszuwählen.

HINWEISE

- Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archaische 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.
- Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg Baumschutzsatzung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2009 ist zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten besteht die Notwendigkeit der Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.
- 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.: 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.

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 301-1
 KÜMMELSBERG OSTSEITE, im Teilbereich
 Stand: April 2016

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmeberg Ostseite" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

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

Magdeburg, den

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 25.06.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmeberg Ostseite" beschlossen.

Magdeburg, den

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.07.2015 über das Amtsblatt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Magdeburg, den

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

Magdeburg, den

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Schreibe vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Schreibe vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmeberg Ostseite" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 301-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmeberg Ostseite" übereinstimmt.

Magdeburg, den

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den

Der Beschluss der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 301-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 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

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1, die Begründung und der Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den

