

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 03/16
 Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 333
 Maßstab: 1:1000

[ALK/01/2016] © LVermGeo LSA
 (www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-1015/09

Planteil A

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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,35 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - 0,7 = Geschosflächenzahl 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)
 - F/R Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsflächen
 - F/R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß-, Radweg
 - A Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Anliegerstraße
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - R Flächen für Versorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltung
 - A Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallbehälter (privat)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Ö 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)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
 - Umgrünung der Fläche für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Umgrünung 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
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, II 55 - 60 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, I < 55 dB(A)
- ### II. Nachrichtliche Übernahme
- Trinkwasserleitung
 - Gasleitung
 - Stromleitung
 - Grenzen der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, II 55 - 60 dB(A)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, I < 55 dB(A)

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).
 - Die 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 den 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 verwerfen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Wohngrundstücke sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist an die sandigen Schichten im Untergrund anzubinden, um eine sachlose Versickerung zu gewährleisten.
 - Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Auf der Fläche zur Vorkerkung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein in Bezug zur Geländehöhe 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 Vorkerkungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung 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 WA1 ist die Anordnung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss nur nach Osten zulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Lärmschutzwall ist als fällige 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.
 - Baumplantagen
 - Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Begrünungsempfehlung oder ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Dabei werden die unter § 9 festgesetzten Pflanzungen bzw. der Erhalt von vorhandenen Bäumen angeordnet. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
 - Die öffentliche Grünfläche ist als offener Wiesenraum mit großkronigen 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.: 540-2736). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
 - Der Abstand von Versorgungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versorgungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ausgeschlossen wird.

Landeshauptstadt Magdeburg

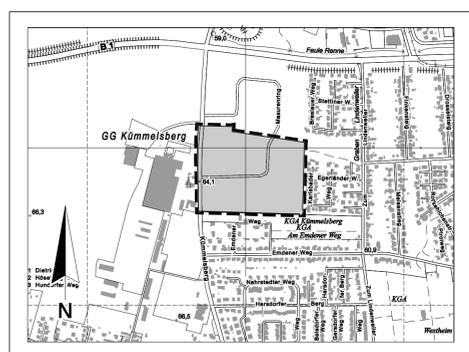
DS0410/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg



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

Maßstab: 1 : 1 000

<p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.07.2015 über das Amtsblatt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.01.2016 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 07.09.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 07.09.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.06.2016 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmeberg Ostseite" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2016 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1, die Begründung und der Umweltbericht haben vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 wurde nach der öffentlichen Auslegung in einem Teilbereich geringfügig geändert. Mit Schreiben vom 14.09.2016 wurden die von der Änderung Betroffenen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine erneute 2. öffentliche Auslegung erfolgte nicht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abergebenen 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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmeberg Ostseite" übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmeberg Ostseite" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>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 Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 An der Steinkuhle 6
 39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtplanungsamtes: 06/2016