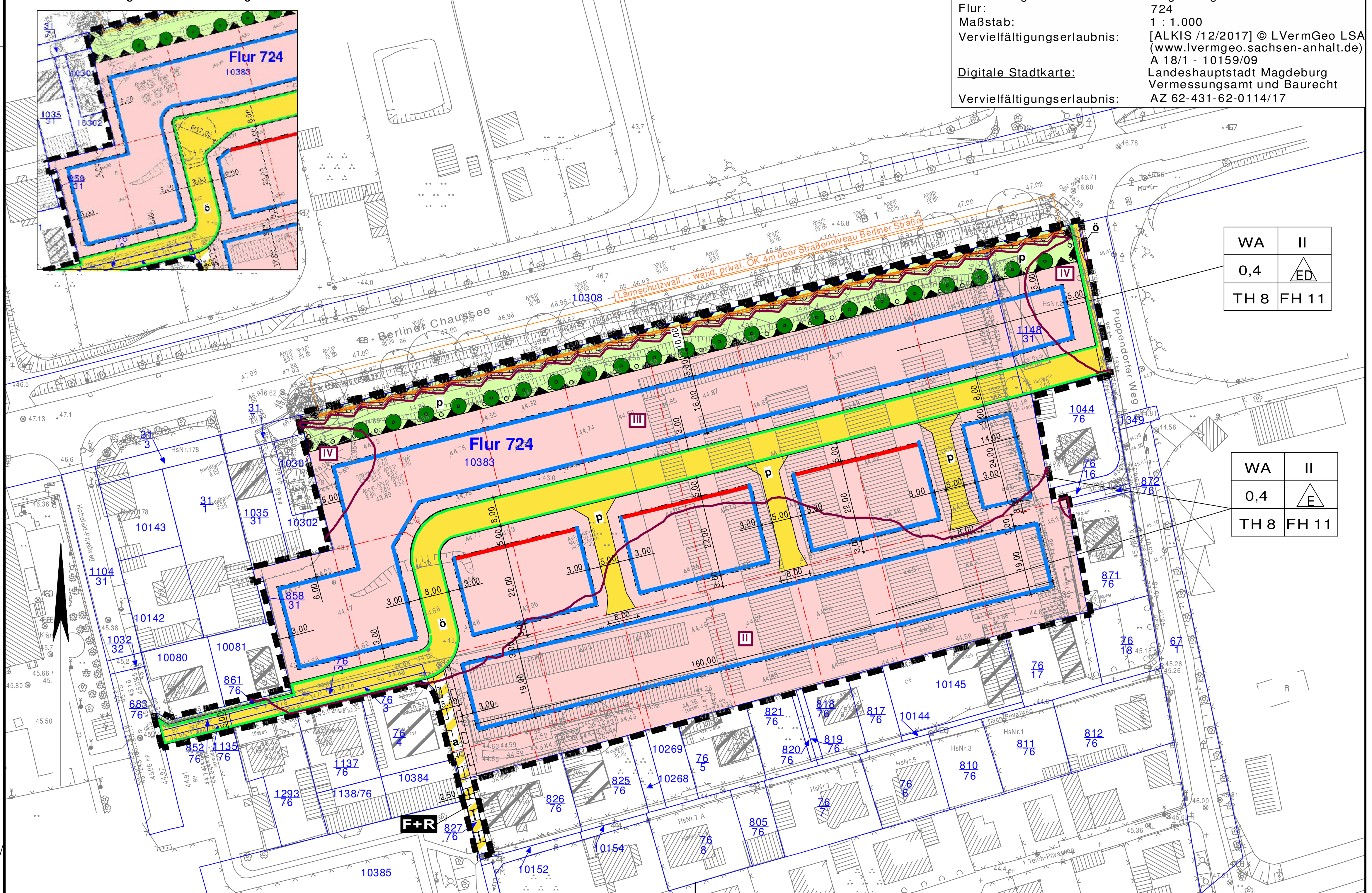
Bebauungsplan Nr. 256-4 "Puppendorf / Berliner Chaussee"

Teil A: Planzeichnung

Nebenzeichnung zur Textfestsetzung 3.1



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	724
Maßstab:	1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALKIS /12/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
Digitale Stadtkarte:	Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht
Vervielfältigungserlaubnis:	AZ 62-431-62-0114/17

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

1.1.3 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.4 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.5 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.6 Für alle Gebäude im Geltungsbereich wird die Mindesthöhe der Oberkante Bodenplatte auf 45,5 m NHN festgesetzt.

1.1.7 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einzelhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhäuser 350 m².

1.1.8 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 19 und 23 BauNVO)

2.1 Grundstücke, welche sowohl an die öffentliche als auch an die private Verkehrsfläche angrenzen, sind über die öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen.

2.2 Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im WA ausgeschlossen.

2.3 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen. Weitere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen o.ä.) bis zu einer Grundfläche von 10 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, wenn sie nicht zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche liegen.

2.4 Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m und zu den von den Anliegerstraßen ausgehenden öffentlichen Fuß- und Radwegen 1,8 m nicht überschreiten.

2.5 Die Errichtung von unterirdischen Geschossen (Keller, Tiefgaragen) ist im Plangebiet nicht zulässig.

2.6 Die Geländehöhe im Gebiet soll 45,0 m bis maximal + 0,5 m betragen. Das Gelände ist zu den angrenzenden Grundstücken an den Geltungsbereichsgrenzen und im Gebiet mit einem Gefälle von 1 : 4 oder flacher anzugleichen. In Ausnahmefällen dürfen Geländesprünge durch bauliche Maßnahmen (Stützelemente o.ä.) abgefangen werden.

3. Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 und § 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Zufahrt über den Puppendorfer Weg ist solange als alleinige Gebietserschließung zu nutzen, bis die öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich der Flurstücke 76/2, 76/3, 852/76, 861/76 und 1135/76, Flur 724, Gemarkung Magdeburg vollständig hergestellt wurde.
Die Wendeanlage gemäß Nebenzeichnung zu dieser Textfestsetzung ist anzulegen, bis die Zufahrt über den Hohefeld-Privatweg hergestellt ist. Danach ist die Wendeanlage zurückzubauen.
(§ 9 Abs. 2 S. 2 BauGB)

3.2 Die privaten Verkehrsflächen sind jeweils in gesamter Länge und Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern, Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr sowie von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

3.3 Pro Privatgrundstück wird eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen festgesetzt.

4. Festsetzungen zu Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Außerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem Flurstück 74/3 (Teilfläche) der Flur 724 in der Gemarkung Magdeburg ein Spielplatz mit einer Mindestgröße von 1.500 m² zu errichten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zu lässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

5.2 Erdwärmepumpen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

6. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine 5 m breite Baum-Strauch-Hecke mit 22 heimischen Laubbäumen zu entwickeln. Es sind mit einem Anteil von 60 % gebietsheimische Sträucher und mit einem Anteil von 40 % Ziersträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m.

6.2 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Im gesamten Plangebiet können Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005, durch den Verkehr auf der B 1, für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auftreten. Vorhaben im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen an die Lärmschalldämmung gem. DIN 4109 für die im Einzelfall nachzuweisenden Lärmpegelbereiche erfüllen.

7.2 Im gesamten Plangebiet sind dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Süden auszurichten.
Sollten in Bereichen mit Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) nachts Schlafzimmer zur Lärmquelle angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.

7.3 Baugenehmigungen sind erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand zu erteilen.

II Hinweise

Immissionsschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.
Die Berechnungsgrundlage, -ergebnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind dem schalltechnischen Gutachten "Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" in der Stadt Magdeburg", ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Auftrags-Nr.: ECO 19074 vom 20.08.2019 zu entnehmen.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Hochwasserschutz
Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil eines deichgeschützten Areals. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.

Altlasten
Aufgrund der Vornutzung (Tankstelle) im Bereich des Flurstücks 1148/31, Flur 724 können Belastungen des Bodens vorliegen. Vor Bebauung des o.g. Flurstücks müssen Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch MKW durchgeführt und geprüft werden, ob und wenn ja in welchem Zustand sich noch eventuell vorhanden Tankbehälter und Zuleitungen im Untergrund befinden.
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

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 Abwasseranlagen 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 Grundstückeigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Tiefbohrungen
Tiefbohrungen für Erdwärme etc. sind bei der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

Boden
In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 wie folgt herzustelle:
Für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für Anpflanzungen von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm.
Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Bodendenkmale
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

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.

Verfahrensvermerke

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 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), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am .... den Bebauungsplan Nr. 256-4 "Puppendorf/BerlinerChaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" 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 vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz BauGB am 02.06.2017 über das Amtsblatt Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürger*innenversammlung am 18.06.2019 erfolgt.

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 19.11.2018 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 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 14.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" sowie der Begründung zugestimmt. Somit wurde die Änderung des Geltungsbereichs und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2020 über das Amtsblatt Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" und die Begründung haben vom 08.06.2020 bis 07.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" in seiner Sitzung am .... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" übereinstimmt.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ....
wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 256-4 "Puppendorf/Berliner Chaussee" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den ....

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den ....

Siegel

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

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**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO
Traufhöhe als Höchstmaß über 45,5 m NHN § 18 BauNVO	Firsthöhe als Höchstmaß über 45,0 m NHN § 18 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen
ö - öffentlich
p - privat

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche, privat

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. 25 a BauGB

Neupflanzung Baum — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
a - zugunsten Ver- und Entsorgungsträger (GFL) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Lärmschutzwand, privat

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*

I	≤ 55 dB(A)	III	≤ 65 dB(A)
II	≤ 60 dB(A)	IV	≤ 70 dB(A)

* - Übernahme ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz
Schalltechnisches Gutachten Nr. ECO 19074 Stand: 20.08.2019

Darstellungen der Plangrundlage

10383 Flurstücksnummer — Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Parzellierungsvorschlag

Landeshauptstadt Magdeburg

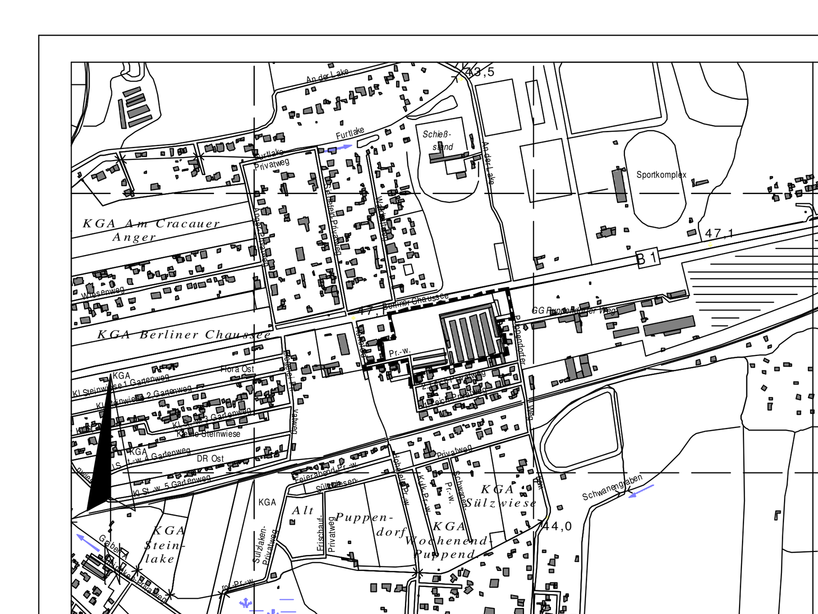
DS 0472/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 256-4

PUPPENDORF / BERLINER CHAUSSEE

Stand: September 2020

M 1 : 1.000



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2017