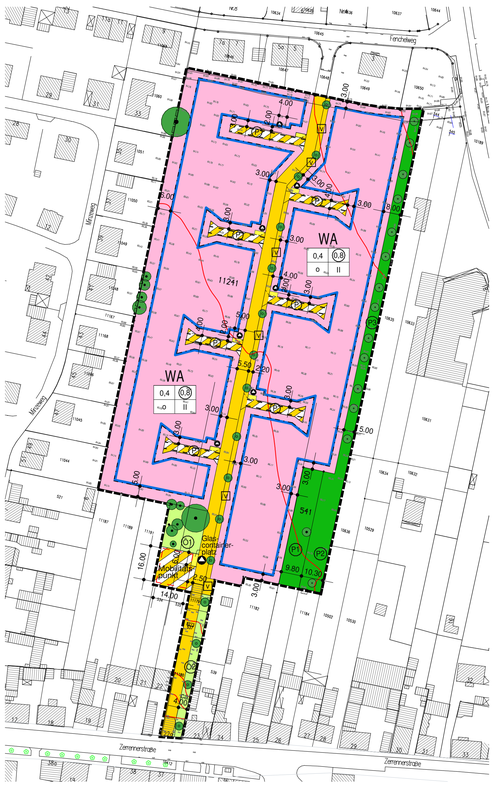
Planteil A



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
ÖbVermIng. Dietwalt Hartmann
Maßstab: 1 : 1000
Stand: Juni, 2020
Höhenstatus: HS NHN

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg,Landeshauptstadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 343
Maßstab: 1 : 1000

Liegenschaftskataster/ALKIS 10/2020
© GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA,
[2019,A18/1-10159/09]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser 600 m², für Doppelhaushälften 350 m² und für Reihenhäuser 250 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 4 Garagen und Carports (gem. § 12 (6) BauNVO) sowie Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauN-VO) sind an öffentlichen Verkehrsflächen in einem Mindestabstand von 3 m und in Privat-straßen in einem Mindestabstand von 1 m zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

§ 5 Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz gegen Außenlärm gemäß § 9 (1), Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoß hat nach Abschnitt 7 der DIN 4109-1 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.
In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen.Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Straßenentwässerung

§ 6 Die Entwässerung der öffentlichen Straßen (Mulden-Rigolen-System) darf durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)

§ 7 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen / zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

§ 8 Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist als Ausgleich für Eingriffe durch den Ausbau des Wohngebietes wie folgt zu gestalten: Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten, die vorhandenen alten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Zur Gestaltung der Fläche und als Rahmenpflanzung sollen mind. 20 Sträucher gepflanzt werden. Dabei müssen die Gehölze aller Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Pflanzqualität gemäß den Vorgaben des Umweltberichts, Anlage 8.1 "Vorschläge für textliche Festsetzungen", Punkt 13 entsprechen

§ 9 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

§10 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muß mindestens 80% betragen.Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§11 Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen der offenen Bebauung sowie deren Nebenanlagen, der versiegelten Flächen und die privaten Stichstraßen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu belassen.

§12 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster).

§13 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgartenflächen, sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

§14 Bei Mulden ist ein Bewirtschaftungsstreifen ab Oberkante Böschung auf der straßenabgewandten Seite von 0,5 m dauerhaft freizuhalten und der öffentlichen Verkehrsfläche hinzuzurechnen.

§15 Die Grundstückszufahrten, sämtlicher an den Privatstraßen anliegenden Grundstücke, sind ausschließlich innerhalb der Privatstraßen herzustellen.

§16 Die Zufahrten von Grundstücken, die an der öffentlichen Straße liegen, sind bei gerader Anzahl der Baugrundstücke an einer Straßenseite möglichst zusammenzulegen.

§17 Die Flächen der privaten Anliegerstraßen (P) 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG)

Pfanzbindung:

§18 Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzter Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume aus der Artenliste des Umweltberichtes Pkt. 8.4 zu ersetzen.

Pflanzgebot:

§19 Auf den Wohngrundstücken ist je Bauparzelle von den Parzellenbesitzern ein Baum zu pflanzen. Das Anpflanzen der Bäume hat spätestens mit der Nutzungsaufnahme im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA zu erfolgen. Dabei müssen die Gehölze aller Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Pflanzqualität gemäß den Vorgaben des Umweltberichts, Anlage 8.1 "Vorschläge für textliche Festsetzungen", Punkt 13 entsprechen.

§20 Im Verkehrsraum der Erschließungsstraße im Abschnitt Zerennerstraße bis zum Mobilitätspunkt (öffentliche Grünfläche Ö2) sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen einseitig der Fahrbahn mindestens 4 schmalkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große bepflanzte oder mit Rasen begrünte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. Dabei müssen die Gehölze aller Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Pflanzqualität gemäß den Vorgaben des Umweltberichts, Anlage 8.1 "Vorschläge für textliche Festsetzungen", Punkt 13 entsprechen.

§21 Im Verkehrsraum der Erschließungsstraße im Abschnitt Mobilitätspunkt bis zur Grenze des nördlich angrenzenden Wohngebietes sind in dem dafür vorgesehenen Pflanzstreifen einseitig der Fahrbahn mindestens 12 mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große bepflanzte oder mit Rasen begrünte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. Dabei müssen die Gehölze aller Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Pflanzqualität gemäß den Vorgaben des Umweltberichts, Anlage 8.1 "Vorschläge für textliche Festsetzungen", Punkt 13 entsprechen.

§22 Pflanzgebotsfläche P 1
Private Grünfläche ist zu bepflanzen / zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei müssen die Gehölze aller Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Pflanzqualität gemäß den Vorgaben des Umweltberichts, Anlage 8.1 "Vorschläge für textliche Festsetzungen", Punkt 13 entsprechen.

§23 Pflanzgebotsfläche P 2
Auf den gekennzeichneten Flächen entlang des östlichen Rands des Wohngebietes ist als Ausgleich für den Verlust der Brutplätze geschützter Vögel (Fasan, Dorngrasmücke und Bluthänfling) ein lockeres Gebüsch aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten; je 100 m² Pflanzgebotsfläche sind 10 Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen. Auf der gesamten Pflanzfläche P 2 ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zwischen den Pflanzungen ist eine Wiesenfläche anzulegen und mind. einmal pro Jahr zu mähen. Dabei müssen die Gehölze aller Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Pflanzqualität gemäß den Vorgaben des Umweltberichts, Anlage 8.1 "Vorschläge für textliche Festsetzungen", Punkt 13 entsprechen.

§24 Pflanzgebotsfläche P 3
Auf den gekennzeichneten Flächen der WA entlang des östlichen Rands des Wohngebietes ist eine mindestens 5 m breite zweireihige Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten; je 100 m Heckenlänge sind mind. 60 Sträucher zu pflanzen. In der Hecke sind 13 mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Dabei müssen die Gehölze aller Ausgleichsmaßnahmen der jeweiligen Pflanzqualität gemäß den Vorgaben des Umweltberichts, Anlage 8.1 "Vorschläge für textliche Festsetzungen", Punkt 13 entsprechen.

§25 Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume aus der Artenliste des Umweltberichtes Pkt. 8.4 zu ersetzen.

II Hinweise

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.

Grünordnung
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchGst der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Kampfmittel
Das Bebauungsplangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Bodenschutz
Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
Weiterhin gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
Für den Umgang mit dem Schutzgut Boden einschließlich dem anfallenden Mutterboden sind die Ausführungen im Umweltbericht der Begründung unter Punkt 4.6 zu beachten.
Für dieses Gebiet liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.Im Rahmen von Neuanpflanzungen in Bereichen mit fehlender durchwurzelbarer Bodenschicht sind zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorgaben von § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 zu berücksichtigen.

Naturschutz
Das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird insbesondere auf §19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Umweltamt entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2737). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Baugrund
Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

Artenschutz -Brutvogelkartierung-
Die Erfassung der Avifauna erfolgte im Plangebiet vom März bis Juli 2020 . Die Ergebnisse sind im Gutachten zu finden, und werden durch den städtebaulichen Vertrag realisiert. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Denkmalpflege und Archäologie
Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch Funde und Befunde auszuschließen,muss ein Untersuchungsverfahren des Baugrundes vorgeschaltet werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind vor der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.
Ansprechpartner Herr Dr. Alper Tel.: 039292/699814 , E-Mail : galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de

Medienversorgung, allgemein
Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Schutz von Bäumen,Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Juli 2018 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).

Pflanzarbeiten
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
Bei Baumpflanzungen ist die erforderliche Schutzstreifenbreite für abwassertechnische Anlagen entsprechend einschlägigem SWM-Merkblatt zu berücksichtigen.

III Nachrichtliche Ü bernahmen

Archäologie allgemein
Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archäologische Funde ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten.
Gemäß § 9 (3) DSchG LSA sind solche Funde oder Befunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Aufgrund der topographischen Situation, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grund und vor allem, um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch archäologische Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht ein Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. (vergl. § 14(9) DenkSchG LSA).

Baumschutzsatzung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - " in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. §5(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 betriebsfertige 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

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

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 und § 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4	(0,8)
	II

0,4 = Grundflächenzahl
0,8 = Geschoßflächenzahl
II = Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

V Versickerungssystem Straße (Mulde)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung : private Anliegerstrasse

Zweckbestimmung: Verknüpfungspunkt zur zentralen Bündelung von Mobilitäts- und Infrastrukturanbindungen der einzelnen Bauparzellen (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenfahrrad, Packstation u. ä.)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Erhalt vorhandener Bäume

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

P Private Grünflächen

Ö Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BaiGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfallbehälterstellplatz/Glascontainerstellplatz

7. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

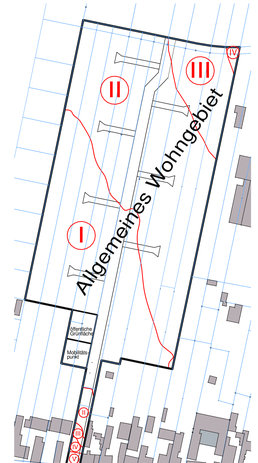
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche B-Plan Nr. 368 - 1B "Kümmelsberg-Westseite" , Teilbereich B

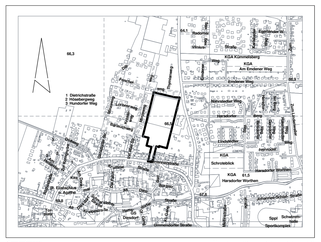
Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A)	Schalldämmmaß R´w des Außenbauteils (dB) Aufenthaltsräume in Wohnungen:	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40



Landeshauptstadt
Magdeburg

DS0205/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1B
KÜMMELSBERG WESTSEITE, Teilbereich B
Stand: April 2022

Maßstab: 1 : 1000