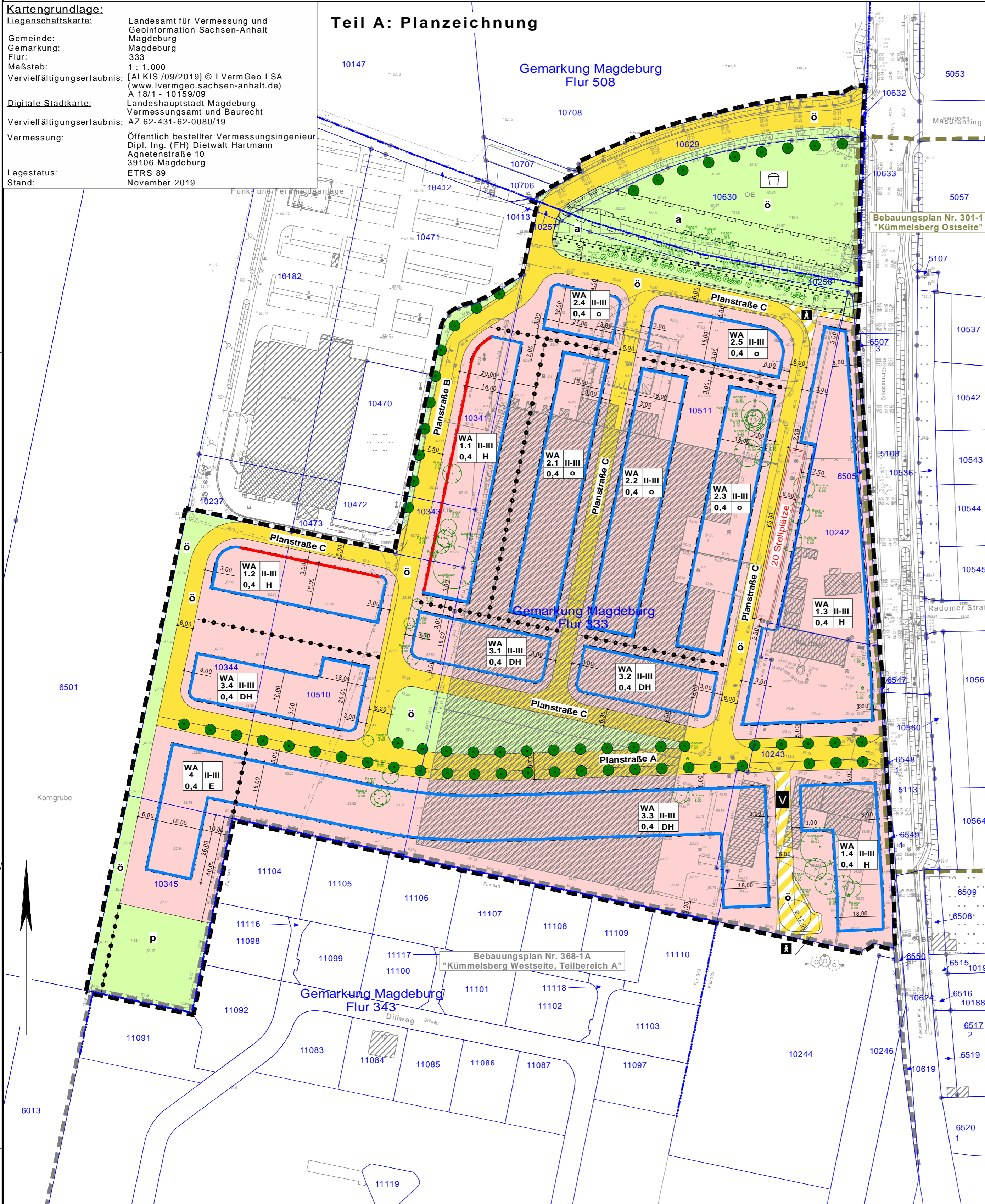


Bebauungsplan Nr. 368-1C "Kümmelsberg Westseite"

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Magdeburg
 Flur: 333
 Maßstab: 1 : 1.000
 Vervielfältigungserlaubnis: IALKIS /09/2019) © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10/15/09
 Digitale Stadtkarte: Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht
 Vervielfältigungserlaubnis: AZ 62-431-62-0080/19
Vermessung:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. (FH) Dietwalt Hartmann Agnetenstraße 10 39106 Magdeburg
Lagestatus:
 Stand: ETRS 89 November 2019

Teil A: Planzeichnung



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 § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o offene Bauweise	
E nur Einzelhäuser zulässig	
D nur Doppelhäuser zulässig	
H nur Hausgruppen zulässig	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche p - privat ö - öffentlich	
Zweckbestimmung: Spielplatz	
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
Neupflanzung Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 368-1A "Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A"	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 301-1 "Kümmelsberg Ostseite"	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen a - zugunsten Ver- und Entsorgungsträger (GFL)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze	
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*, ohne Lärmschutzmaßnahmen	
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 Stand:	
Darstellungen der Plangrundlage	
10383 Flurstücksnummer	Flurgrenze
Flurstücksgrenze	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 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.
 - Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
 - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 19 und 23 BauNVO)**
 - Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen, die der Gebietserschließung dienen, sowie Stellplätze für Abfallbehälter.
 - Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % v.H. überschritten werden.
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1: "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauweise ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
 - Dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind nach der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Sie müssen mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 50 dB(A) nachts nachgewiesen werden. Alternativ sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Die Gebäude in den mit Baulinien versehenen Baufeldern im WA 1.1 und im WA 1.2 sind zuerst zu errichten. Erst danach ist die Bebauung in allen anderen Baugebieten zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Vor Baufeldfreimachung sind 5 Nisthilfen für Brutvögel an Gebäuden oder Schallschutzwänden zu installieren. Es sind 3 Halbhöhlen mit einem Brutraum von ca. 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von ca. 11 x 8 cm und 2 Höhlen mit einem Brutraum von ca. 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von Ø 32 mm zu verwenden.
 - Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Entlang der Planstraßen A und B sind 60 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind 3-mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm der Artenliste in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm gemäß Artenliste in Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu pflanzen.
- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf einer Fläche von ca. 900 m² ein 5 m breiter Grünstreifen als artenreiche Blühwiese anzulegen. Die Fläche ist abschnittsweise wie folgt zu mähen: 50 % der Fläche gleichmäßig verteilt auf die Gesamtlänge in Abschnitten von max. 50 m Länge, ist erstmals frühestens am 15. Juli zu mähen, die gesamte Fläche ist Ende September zu mähen.
- Innerhalb der nördlichen Grünfläche sind mit einer Gesamtfläche von 300 m² Strauchgruppen mit einer Größe von ca. 50 bis 100 m² zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

II Hinweise

- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alltasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (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 Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
- 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 herzustellen:
 für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm, für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm. Die Mächtigkeit ist den Substratigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.
- Bodendenkmale**
 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archaischer 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 gemäß Anlage 1 zur Begrünung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf dem 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. (Vogel, 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.

Landeshauptstadt
 Magdeburg



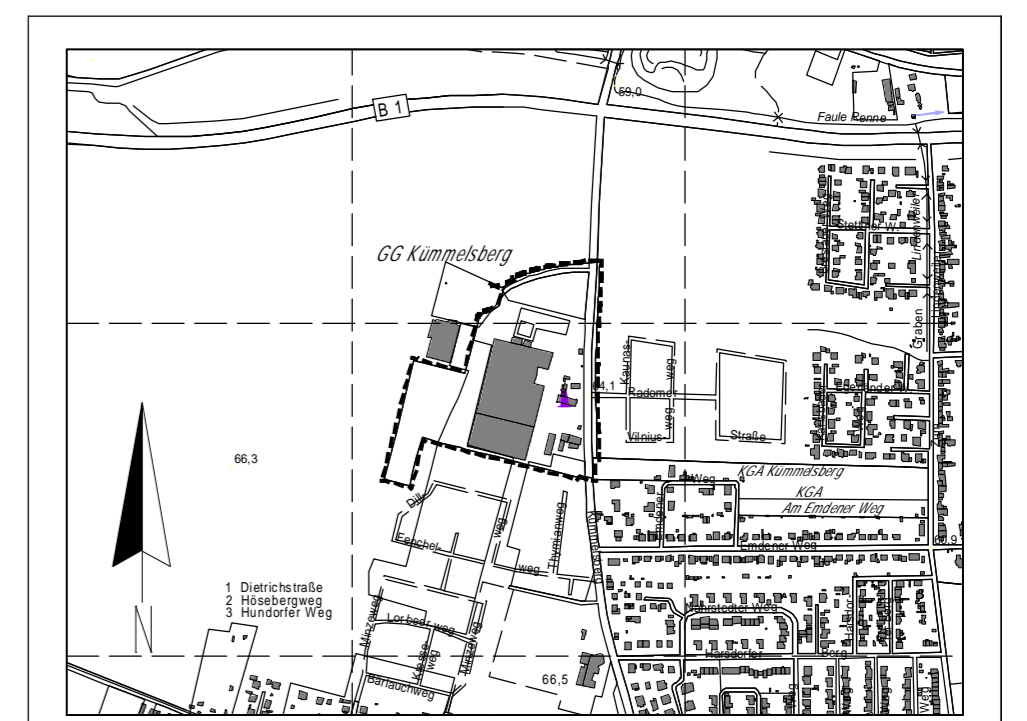
DS /21 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 368-1C

KÜMMELBERG WESTSEITE

Stand: August 2021

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
 STEINBRECHER u. PARTNER
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Halberstädter Straße 40a
 39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2019