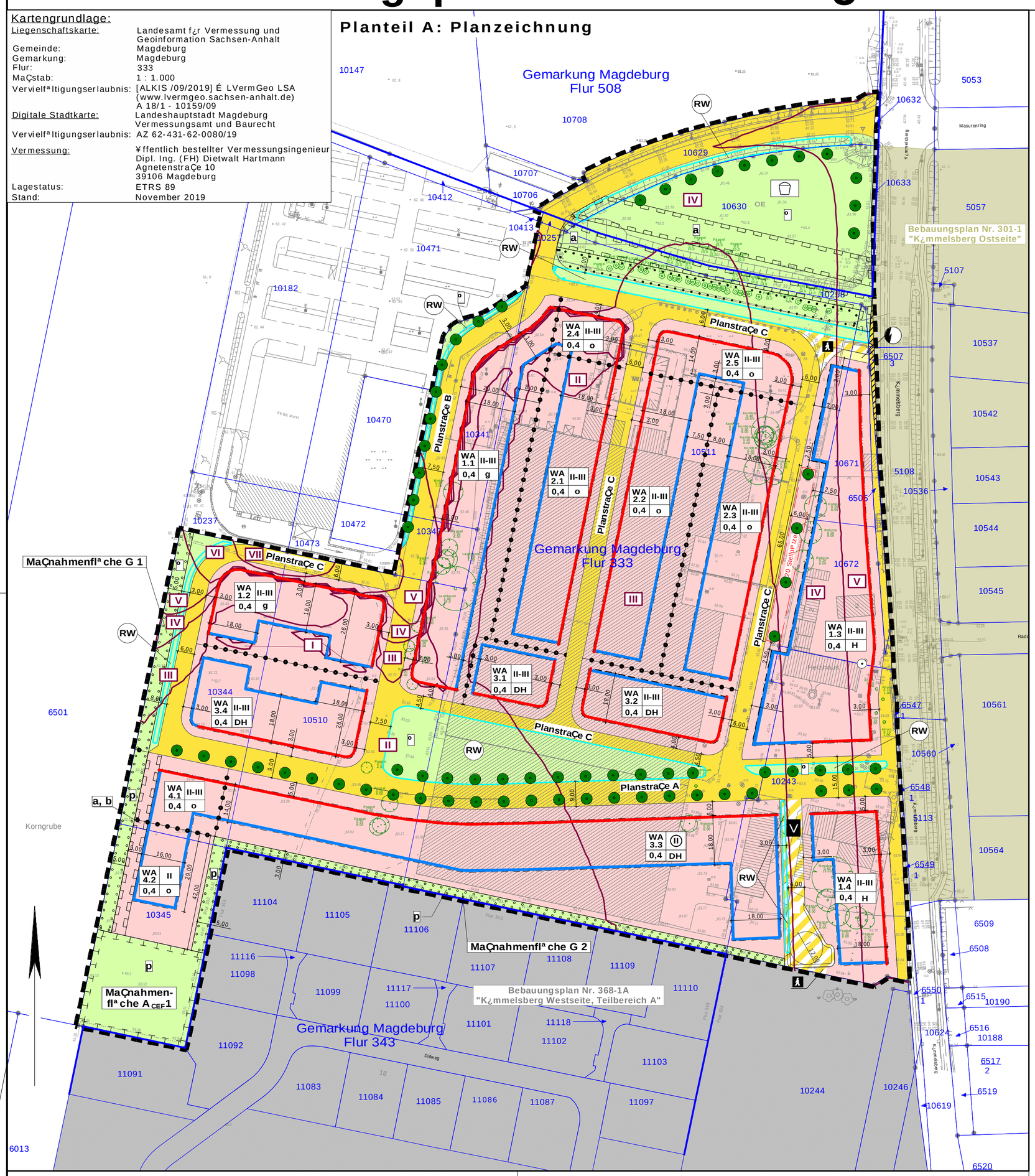
Bebauungsplan Nr. 368-1C "K¿mmelsberg Westseite"

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	333
MaÇstab:	1 : 1.000
Vervielfªltigungserlaubnis:	[ALKIS /09/2019] É LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
Digitale Stadtkarte:	Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht
Vervielfªltigungserlaubnis:	AZ 62-431-62-0080/19
Vermessung:	¥ffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. (FH) Dietwalt Hartmann AgnetenstraÇe 10 39106 Magdeburg
Lagestatus:	ETRS 89
Stand:	November 2019

Planteil A: Planzeichnung



Planzeichenerklªrung

Art der baulichen Nutzung — Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — Ä 4 BauNVO

MaÇ der baulichen Nutzung — Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Ä 9 (1) BauGB und Ä 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse Ä 20 BauNVO
Grundflªchenzahl GRZ Ä 17, 19 BauNVO	Bauweise Ä 22 BauNVO

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªche — Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baulinie — Ä 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

o — offene Bauweise; g — geschlossene Bauweise

E — nur Einzelhªuser zulªssig; H — nur Hausgruppen zulªssig

D — nur Doppelhªuser zulªssig

Verkehrsflªchen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

StraÇenverkehrsflªchen, ºffentlich

Verkehrsflªchen mit besonderer Zweckbestimmung

FuÇgªngerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flªchen f¿r Versorgungsanlagen, f¿r die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f¿r Ablagerungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizitªt

Gr¿nflªchen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gr¿nflªche
p - privat
º - ºffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz

Wasserflªchen und Flªchen f¿r die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — Ä 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

RW — Regenwasserversickerungsmulde

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flªchen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flªchen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Umgrenzung von Flªchen zum Anpflanzen von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flªchen und Bindungen f¿r Bepflanzungen und f¿r die Erhaltung von Bªumen Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Rªumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368-1A "K¿mmelsberg Westseite, Teilbereich A" — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Rªumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 301-1 "K¿mmelsberg Ostseite" — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des MaÇes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — Ä 1 Abs. 4, Ä 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flªchen
a - zugunsten Ver- und Entsorgungstrªger (GFL)
b - zugunsten Anlieger — Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung von Flªchen f¿r Nebenanlagen, Stellplªtze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplªtze — Zweckbestimmung: Stellplªtze

Lªrmpegelbereiche nach DIN 4109*

I 50 dB(A)	III ≤ 65 dB(A)	V ≤ 75 dB(A)	VII 80 dB(A)
II ≤ 60 dB(A)	IV ≤ 70 dB(A)	VI ≤ 80 dB(A)	

* ¦bernahme ECO Akustik Ingenieurb¿ro f¿r Schallschutz
Schalltechnisches Gutachten Nr. ECO 23039 Stand: 16.06.2023

Darstellungen der Plangrundlage

10383 — Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

Flurgrenze

Nachrichtliche ¦bernahmen

Hºhenfestpunkt der Festpunktfelder LSA — Ä 5 VermGeoG LSA

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

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

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete WA gem. Ä 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulªssig sind gem. Ä 4 Abs.2 Nr. 1-3 BauNVO
- Wohngebªude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Lªden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stºrende Handwerksbetriebe
- Anlagen f¿r kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Die gem. Ä 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulªssige Nutzung:
- sonstige nicht stºrende Gewerbebetriebe

ist gem. Ä 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulªssig.

1.4 Ausnahmsweise kºnnen gem. Ä 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.5 Die gem. Ä 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulªssigen Nutzungen:
- Anlagen f¿r Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2. Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 12, 14, 19 und 23 BauNVO)

2.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Ä 12 Abs. 6 und Ä 14 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen zulªssig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen, die der GebietserschlieÇung dienen, sowie Stellplªtze f¿r Abfallbehªlter.

2.2 Die Grundflªchenzahl darf gem. Ä 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % v.H. ¿berschritten werden.

2.3 Das Vor- und Zur¿cktreten der Gebªudefassaden entlang der Baulinien von bis zu 1 m ist zulªssig.

2.4 Die Unterbrechung der Regenwasserversickerungsmulden zur Errichtung von Zuwegungen/ Grundst¿ckszufahrten mit max. 5 m Breite ist zulªssig.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schªdlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (Ä 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz gegen AuÇenlªrm mªssen AuÇenbauteile von Wohngebªuden sowie von Gebªuden mit Aufenthaltsrªumen (Wohn-, B¿ro- und ªhnlichen Arbeitsrªumen) den Anforderungen gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1: "Anforderungen an die AuÇenbauteile unter Ber¿cksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen.
Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

3.2 Dem Schlafen dienende Rªume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind nach der von der Lªrmquelle abgewandten Seite auszurichten. Sie mªssen mindestens ¿ber ein Fenster verf¿gen, vor dem AuÇenpegel von < 50 dB(A) nachts nachgewiesen werden. Alternativ sind schallgedªmmte L¿ftungseinrichtungen vorzusehen.

3.3 Die Wohngebªude in den Baufeldern WA 1.1 und WA 1.2 mªssen zuerst derart errichtet sein, dass die AuÇenbauteile geschlossen sind, bevor die Wohngebªude in den verbleibenden WA genutzt werden d¿rfen, um den Schallschutz zu gewªhrleisten.

4. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nisthilfen f¿r Vºgel vorzugsweise Richtung Ost bis S¿dost wie folgt fachgerecht anzubringen:
- 3 Halbhºhlen mit einem Brutraum ~ 12 x 16 cm und einer Flugºffnung von ~ 11 x 8 cm in einer Hanghºhe von Ó 3 m an einer AuÇenfassade im WA 1.1 oder WA 1.2
- 4 Hºhlen mit einem Brutraum von ~ 12 x16 cm und einer Flugºffnung von Ï 32 mit einer Hanghºhe von Ó 3 m an einer AuÇenfassade im WA 1.1 oder WA 1.2.

5. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bªumen und Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Bei Neubauten sind Flachdªcher sowie flach geneigte Dªcher bis 15ÁDachneigung mit einem Flªchenanteil von mind. 80 v.H. zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begr¿nung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflªchen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgenommen sind Flªchen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgestªnderten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begr¿nung unter den Modulen ist zulªssig.

5.2 Die nicht ¿berbauten Grundst¿cksflªchen - insbesondere die Vorgartenflªchen - sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsflªche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Vor Baufeldfreimachung sind innerhalb der MaÇnahmenflªche Acef 1 auf insgesamt ca. 150 mÏ Gehºlze in Gruppen von mind. je 30 mÏ bis max. 50 mÏ anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen betrªgt 1,5 m. Arten und Qualitªten sind der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zu entnehmen. Auf den verbleibenden ca. 1.200 mÏ ist eine artenreiche Bl¿hwiese einzusªen und extensiv zu pflegen. Zu verwenden ist heimisches standortgerechtes Saatgut oder alternativ Heumulchsaat. Fr¿hster Mahdzeitpunkt ist der 15. Juli.

5.4 Auf den ausgewiesenen Pflanzstandorten sind 63 StraÇenbªume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitªten der Pflanzliste 2 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Bªume sind 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und einem Kronenansatz von Ó 2 m zu pflanzen.

5.5 Auf den Freiflªchenstellplatzanlagen f¿r PKW ist je angefangene 5 Stellplªtze ein Einzelbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitªten der Pflanzliste 2 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Bªume sind 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und einem Kronenansatz Ó 2 m zu pflanzen.

5.6 Innerhalb der MaÇnahmeflªche G 1 ist eine ca. 150 m lange und ca. 5 m breite geschlossene Windschutzhecke anzupflanzen. Die Hecke ist zweireihig versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen betrªgt 1,5 m. Arten und Qualitªten sind der Pflanzliste 3 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.7 Innerhalb der MaÇnahmeflªche G 2 ist eine ca. 250 m lange und ca. 3 m breite niedrigw¿chsige Strauch und Staudenhecke anzupflanzen. Die Hecke ist zweireihig versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen betrªgt 1,5 m. Arten und Qualitªten sind der Pflanzliste 4 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

II Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsflªche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender MaÇnahmen sind die Flªchen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schªdliche Bodenverªnderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffªlligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.

Niederschlagswasser

Die Entwªsserungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
GemªÇ Ä 5 Abs. 2 der Entwªsserungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fªllen auf dem Grundst¿ck zu versickern. Der Grundst¿ckseigent¿mer hat nach MaÇgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundst¿ck an die ºffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschlieÇen, wenn betriebsfertige Abwasserkanªle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundst¿cks-eigent¿mer nicht zu, wenn die Mºglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundst¿ck zu versickern. Der Grundst¿ckeigent¿mer hat das Nichtbestehen dieser Mºglichkeit mit nachpr¿fbaren Unterlagen nachzuweisen.

Boden

In Bereichen, die f¿r eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. Ä 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 wie folgt herzustellen:
f¿r Rasen in einer Mªchtigkeit von 20-50 cm; f¿r Flªchen mit Strauchwerk in einer Mªchtigkeit von 40-100 cm, f¿r die Anpflanzung von Bªumen in einer Mªchtigkeit von 50-200 cm.
Die Mªchtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Bodendenkmale

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

Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lªrmvorbelastungen durch Gewerbelªrm und durch Verkehrslªrm, wodurch die schalltechnischen Oriebtierungswerte der DIN 18005 f¿r allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen im Tag- und Nachtzeitraum ¿berschritten werden.
Die Berechnungsgrundlage, -Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind dem schalltechnischen Gutachten "Ermittlung der Immissionsvorbelastungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "K¿mmelsberg Westseite" in Magdeburg", EcoAkustik - Ingenieurb¿ro f¿r Schallschutz (ECO 23039) vom 09.06.2023 zu entnehmen.

Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der GroÇstrªucher und Klettergehºlze als gesch¿tzter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
F¿r den Verlust von Bªumen ist ein Fªllantrag bei der unteren Naturschutzbehºrde zu stellen und entsprechender Ersatz gemªÇ Anlage 1 zur Begr¿ndung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehºlzverlusten) auf dem vom Verursacher bereit zu stellenden Flªchen zu leisten.

Artenschutz

In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fªllungen, Gebªudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehºlze und Gebªude einschlieÇlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstªtten z.B. (Vºgel, Fledermªuse) zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehºrde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstªtten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

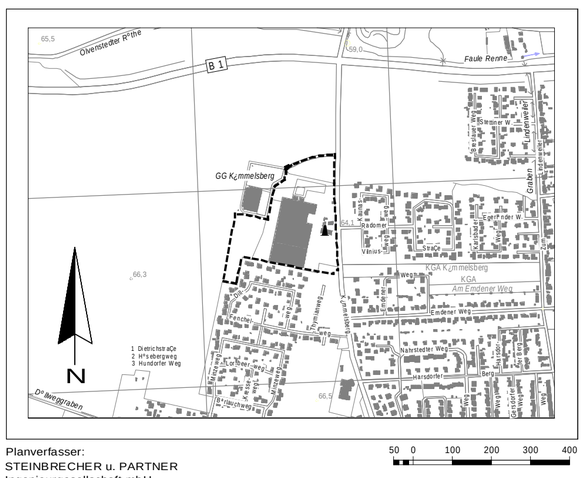
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0063/23 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 368-1C

K¦ MMELSBERG WESTSEITE, Teilbereich C

Stand: Juli 2023



Planverfasser:
STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2023