



**Planzeichenerklärung (Teil A)**

**Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNVO (BauNVO)  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 z.B. "11" Nummerierung Allgemeines Wohngebiet siehe technische Festsetzung Nr. 14  
 GEe eingeschränktes Gebiet siehe technische Festsetzung Nr. 2

**Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
 GFZ z.B. 0,8 Geschosshöhenzahl als Höchstmaß § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO  
 GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 19 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO  
 OK Wall 3,50m 3,50m Höhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante § 19 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 21, 22 und 23 BauNVO  
 Einzelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 z.B. "A" Planstraße A (nach Querschnitt siehe Begründung)  
 private Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radwegbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 26, 14 und 15 BauGB  
 RRHB mit besonderer Zweckbestimmung: RRHB - Regenrückhaltebecken  
 Glascontainerstellplatz  
 privater Abfallbehälterstellplatz  
 Trafostation

**Grünflächen**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB  
 Öffentliche Grünfläche  
 Versickerungssystem Straße  
 Private Grünfläche

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB  
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB  
 § 9 Abs. 7 BauGB  
 Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
 z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

**Nachrichtliche Übernahme**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 19 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB  
 Umgrünung der Fläche für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes  
 § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO  
 Neuntöter-Habitat  
 Flugrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Bemassung  
 siehe technische Festsetzung Nr. 16

**Kartengrundlage:**  
 Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur 333  
 Maßstab: 1:1000  
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt:  
 Vervielfältigungsnummer erteilt durch:  
 [04/0112012] © LieGeo LSA  
 [www.liegeo.sachsen-anhalt.de] | A1581-10158/09

**Teil B Textliche Festsetzung**

**Städtebauliche Festsetzungen**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 4 und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
 1. Ausnahmen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind innerhalb der mit WA bezeichneten Bereiche dieses Bebauungsplans nicht zulässig und sind somit Bestandteil des Bebauungsplans.  
 2. Das eingeschränkte Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 i.V.m. § 6 BauNVO).  
 3. Im eingeschränkten Gebiet sind ausnahmsweise Vergnügungsgaststätten ausgeschlossen.  
 4. Im eingeschränkten Gebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen für Tankstellen unzulässig.  
 5. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im eingeschränkten Gebiet sind für Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).  
 6. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im eingeschränkten Gebiet sind für Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).  
 7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zwischen dem straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzung nicht zulässig.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 8. In Bezug auf die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen I bis IV sind zum Schutz gegen Außenlärm die nachfolgend aufgeführten Werte zur Einhaltung des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes R'w für die gesamten Bauteile eines Außenbauteiles in Abhängigkeit von seiner Nutzung einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Schalldämmmaß R'w des Außenbauteils [dB]	Aufenthaltsräume	Büro Räume
I	bis 55	30	-	-
II	56 bis 60	30	30	30
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	35	35

11. Die Ermäßigung der öffentlichen Straßen (Mulden-Rigolen-System) darf durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.  
 12. Die Erhaltung der öffentlichen Straßen (Mulden-Rigolen-System) darf durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.  
 13. Private Grünflächen

**Grünordnerische Festsetzungen**  
 12. Öffentliche Grünflächen (Lärmgeschwulst Ostseite)  
 Der Lärmgeschwulst ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Artenliste zu pflanzen.  
 13. Private Grünflächen  
 13.1 Lärmgeschwulst (Westseite)  
 Der Lärmgeschwulst ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Begrümpfungsempfehlung zu pflanzen.  
 13.2 Pflanzstreifen an der West- und Südgrenze (5 m Breite)  
 Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Sträucherpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Es sind Gehölze aus der Begrümpfungsempfehlung zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens im Rahmen der Leistungserbringung des Städtebaulichen Vertrages zu erfolgen.  
 13.3 Pflanzstreifen an der Nordgrenze (5 m Breite)  
 Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Sträucherpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Es sind Gehölze aus der Begrümpfungsempfehlung zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens im Rahmen der Leistungserbringung des Städtebaulichen Vertrages zu erfolgen.  
 13.4 Pflanzstreifen (5 m Breite)  
 Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Sträucherpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Es sind Gehölze aus der Begrümpfungsempfehlung zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens im Rahmen der Leistungserbringung des Städtebaulichen Vertrages zu erfolgen.  
 13.5 Baumpflanzungen  
 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkröniger Laubbaum gemäß Begrümpfungsempfehlung oder ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Dabei werden die unter A und B festgesetzten Pflanzungen bzw. der Erhalt von vorhandenen Bäumen angerechnet. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.  
 14. planexterner Ausgleich












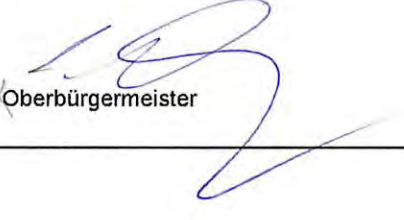

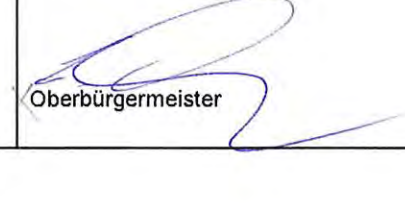

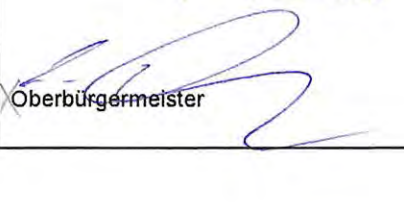



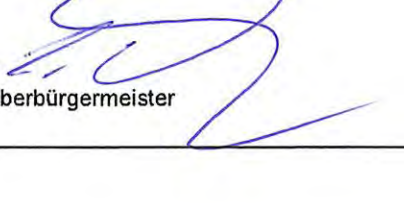

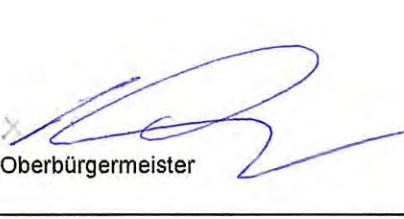

15. Niederschlagswasser  
 Das auf den privaten Baugrundstücken und privaten Stichstraßen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern.  
 16. Artenschutz  
 Für den Neuntöter ist eine Fläche von 1 ha am westlichen Stadtrand im Übergang zur Magdeburger Börde angerechnet herzustellen.

**Textliche Hinweise**  
 Archäologie  
 Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchö-LSA sind solche Funde oder Befunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu belassen.  
 Kampfmittel  
 Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor der Durchführung erdengreifender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel erforderlich.  
 Immissionsschutz  
 Das Wohngebiet grenzt an Gewerbegebiete. Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen -TA Lärm) kann es durch selbste Ergebnisse an den Anlagen an 14 Kalendarlagertagen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an einem Einwirkungsort kommen.  
 Bodenschutz  
 Das Bebauungsplangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als archivierte Fläche registriert (Flächennummer der Altlastenliste der unteren Bundesländerbehörde: 769; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) des Landes Sachsen-Anhalt: 000074). Die Archivierung des Standortortes erfolgte aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten historischen Erkundung (1999/2000). Nach derzeitigen Kenntnissen geht von der Fläche keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechtes aus.  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 0391 540-2738). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.  
 In den Bereichen, die für Bepflanzungen vorgesehen sind, ist, wenn erforderlich, der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen; für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in den Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für Anpflanzung von Bäumen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Standortbedingungen anzupassen.  
 Versickerungsanlagen  
 Die Schutzstrecken für die öffentlichen Entwässerungsmulden betragen 2m auf den zukünftig privaten Flächen. Es sind den zukünftigen Eigentümern der angrenzenden Parzellen und deren Rechtsnachfolgern ab einem Abstand von 0,5m von der Flurstücksgrenze an der jeweiligen Muldenrinne das Pflanzen von Büschen/Hecken (keine Bäume) und das Aufstellen von Zäunen (keine Mauern) gestattet. Bei Baumpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens ist ein Abstand zur Mulde von mindestens einem halben Kronendurchmesser in Abhängigkeit von der später ausgewachsenen Kronenbreite, einzuhalten. Die Pflege der Pflanzen hat so zu erfolgen, dass ein Hineinwachsen in die Mulden nicht erfolgen kann. Bei durch die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ggf. durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen an den Mulden halft die Stadt nur für grob fehlerhaftig und vorstätzlich verursachte Schäden in den Schutzstreifen an den Anlagenteilen/Pflanzen der zukünftigen Eigentümer.  
 Einsichtnahemöglichkeit  
 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 Steinrückle 6, 39128 Magdeburg.

**Begrümpfungsempfehlungen / Bepflanzungsvorschläge**  
 Bäume in öffentlichen Grünflächen :  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Quercus petraea - Traubeneiche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Alnus glutinosa - Erle  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Sträucher im Wall:  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Prunus padus - Trauberkirsche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus domestica - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rosa in Arten - Wildrosen  
 Sals in Arten - Weiden  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Syringa vulgaris - Gemeine Flieder  
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  
 Hecken:  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Quercus I. Arten - Weißdorn  
 Ligustrum vulgare - Liguster

**Regionaltypische Obstgehölze:**  
 Gellert Butterbirne - Birnbaum  
 Kaiser Wilhelm - Apfelbaum  
 Schönher v. Booskoop - Apfelbaum  
 Schwarze Kropfkirsche - Kirschenbaum

**Rechtsgrundlagen**  
 Grundlagen der Planaufstellung sind:  
 1. Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung.  
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalt (PlanZV) in der zuletzt geänderten Fassung.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten 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 03.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 368-1 A "Kummelsberg Westseite" Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Sitzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den <b>15. DEZ 2015</b></p>  	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Herausstellung eines Teilbereiches A aus dem Bebauungsplan Nr. 368-1 "Kummelsberg Westseite" und die Auslegung des Entwurfes beschlossen. Der Bebauungsplan wird unter der Bebauungsplanbezeichnung "Kummelsberg Westseite", Teilbereich A (368-1A) weitergeführt.</p> <p>Der Änderungs- und Auslegungsbuch wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.10.1999 örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den <b>15. DEZ 2015</b></p>  	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind am 22.01.2013 und 10.12.2014 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den <b>15. DEZ 2015</b></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 <b>15. DEZ 2015</b></p>  	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.1999 und 10.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den <b>15. DEZ 2015</b></p>  	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  <i>Die Übereinstimmung der vorliegenden Planunterlage mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.</i></p> <p>Magdeburg, den <b>14.12.2015</b></p> <p><i>Janek</i>    Obj.Amt</p> 	
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.1999 bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1A und die Begründung haben vom 08.11.1999 bis 09.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den <b>15. DEZ 2015</b></p>  	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.11.2010, 12.11.2012 und 05.12.2013 Verfahrensänderungen und Änderungen des Geltungsbereiches beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 17.12.2010, 31.01.2013 und 20.12.2013 örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den <b>15. DEZ 2015</b></p>  	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am <b>03.12.2015</b> den Bebauungsplan Nr. 368-1A als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den <b>15. DEZ 2015</b></p>  	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 368-1A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom <b>03.12.2015</b> wird hiermit ausgesetzt.</p> <p>Magdeburg, den <b>14.07.2016</b></p>  	<p>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 368-1A übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den <b>14. DEZ 2015</b></p>  	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 368-1A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 368-1A "Kummelsberg Westseite", Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den <b>01. MÄR 2016</b></p>  	

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS 0434/15 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 368-1A  
 KÜMMELSBERG WESTSEITE, TEILBEREICH A  
 Stand: Oktober 2015

