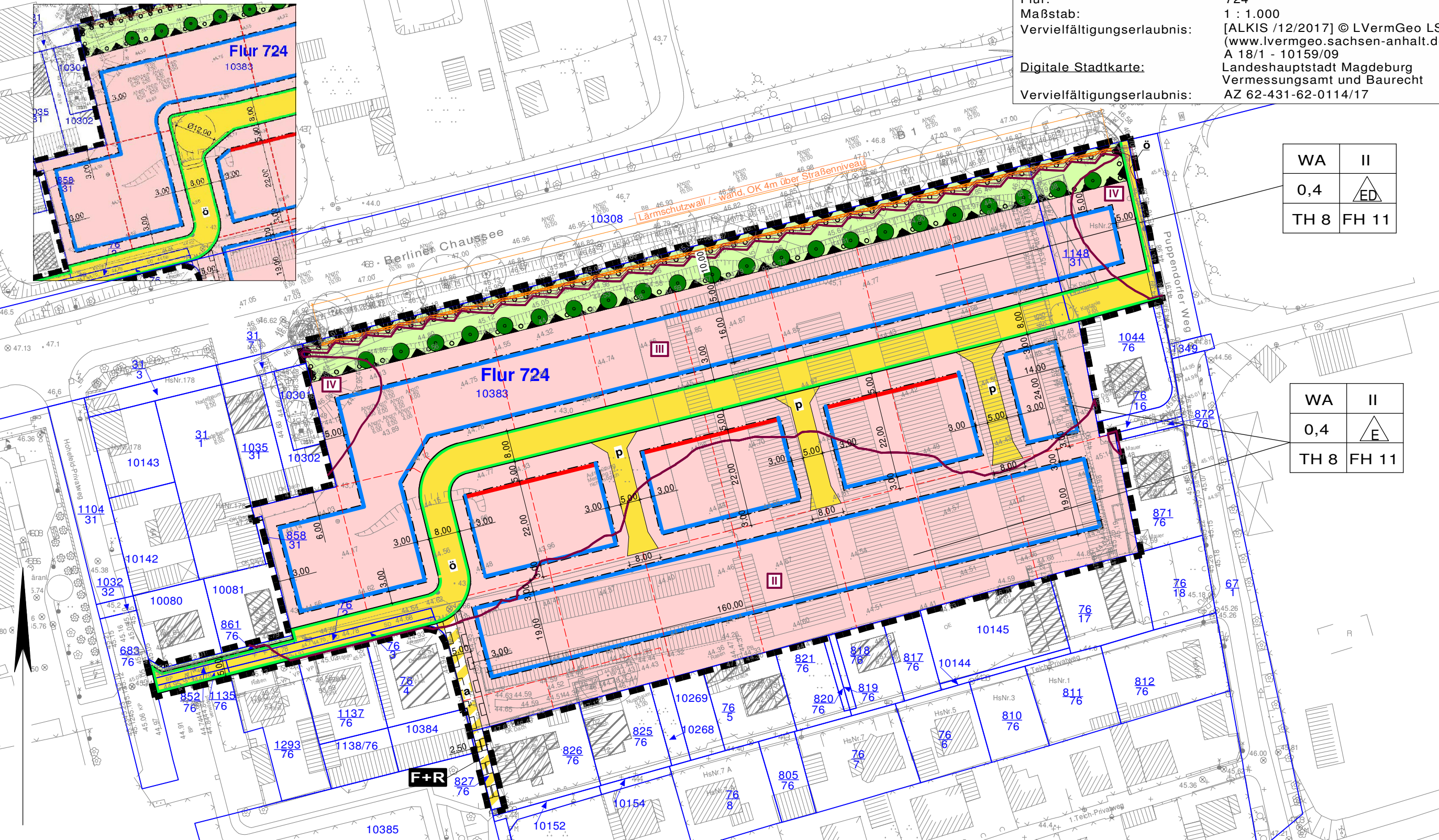


Bebauungsplan Nr. 256-4 "Puppendorf / Berliner Chaussee"

Teil A: Planzeichnung

Nebenzzeichnung zur Textfestsetzung 3.1



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 724
 Maßstab: 1 : 1.000
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALKIS /12/2017] © LVerGeo 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

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

o - öffentlich
 p - privat
 Straßenverkehrsflächen
 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

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 19074 Stand: 20.08.2019

Darstellungen der Plangrundlage

10383 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Parzellerungsvorschlag

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.

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 und die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 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 Nebenzzeichnung zu dieser Textfestsetzung ist anzulegen, bis die Zufahrt über den Hofehfeld-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, Großflugenpflaster, 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 schalldämmenden 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 erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Hochwasserschutz

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

Alltlasten

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 vorhandenen Tankbehälter und Zuleitungen im Untergrund befinden. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Ausbreiten 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 nachprüfbarer 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 herzustellen:
 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.

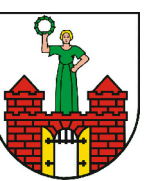
Artenschutz

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.

Einhaltbarkeit 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.

Landeshauptstadt
 Magdeburg



DS 0447/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

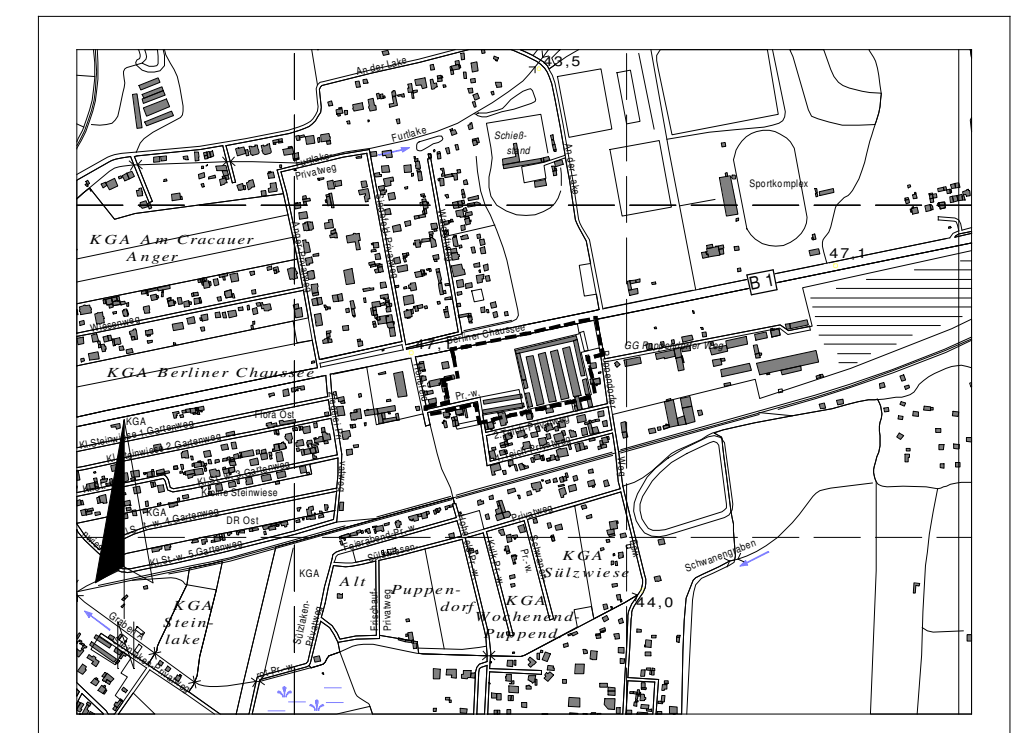
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 256-4

PUPPENDORF / BERLINER CHAUSSEE

Stand: Januar 2020

geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 14.05.2020

M 1 : 1.000



Planverfasser:
 ISP
 Ingenieurgemeinschaft Steinbrecher + Partner
 Halberstädter Straße 40a
 39112 Magdeburg
 Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenausganges: 12/2017