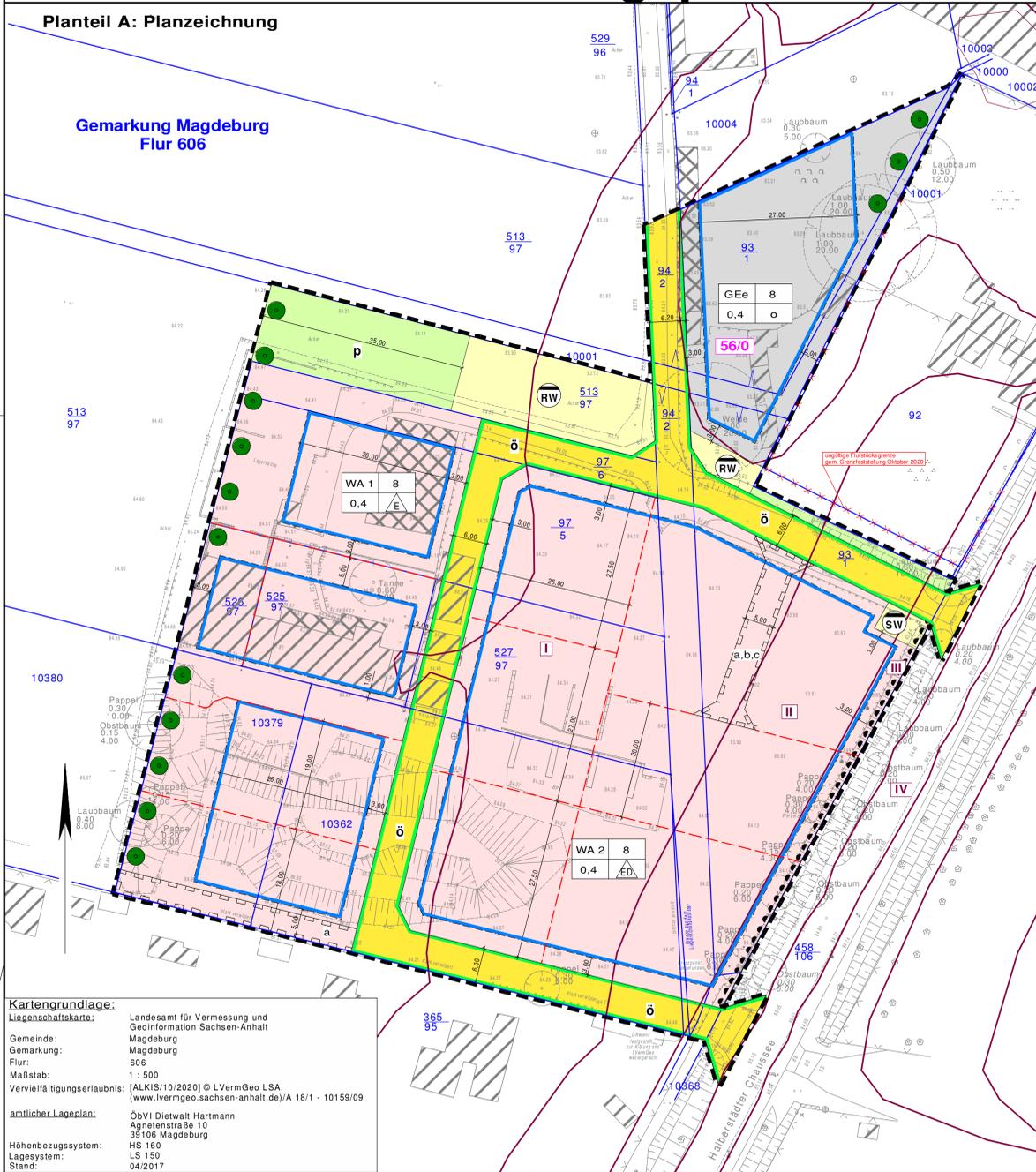


Bebauungsplan Nr. 353 - 3 "Halberstädter Chaussee"

Planteil A: Planzeichnung

Gemarkung Magdeburg
Flur 606



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 606
Maßstab: 1 : 500
Veröffentlichungserlaubnis: [ALKIS/10/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
amtlicher Lageplan:
ÖbVI Dietwit Hartmann
Agnetenstraße 10
39106 Magdeburg
Höhenbezugssystem: HS 160
Lagesystem: LS 150
Stand: 04/2017

- ### 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 Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
 - Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - 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.
 - Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
 - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - 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.
 - Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einzelhäuser beträgt 600 m² und für Doppelhäuser 350 m².
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Schallemission eingeschränkt.
 - Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
 - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art ausgeschlossen.
 - Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO)**
 - Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im WA 1, WA 2 und GEE ausgeschlossen.
 - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind entlang der Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
 - Die Errichtung von unterirdischen Geschossen (Keller, Tiefgaragen) ist im Plangebiet nicht zulässig.
 - Festsetzungen zur Geländehöhe**
 - Die Geländehöhe im Gebiet beträgt 84,5 m NHN +/- max. 0,5 m. Diese Höhe ist zu den bestehenden baulichen Anlagen und dem an den Geltungsbereich angrenzenden Gelände mit einem Gefälle von mind. 1 : 4 oder flacher anzugleichen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen nur mit einem Belag mit einem Abflussbeiwert von max. 0,75 zulässig (Pflaster mit dichten Fugen o.ä.).
 - Die privaten Verkehrsflächen sowie Stellplätze im Geltungsbereich sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

- Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung auf einer durchwurzelbaren 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.
 - Im Plangebiet sind 14 Einzelbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind 3-mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Die Mindestgröße für die unversiegelten Baumscheiben beträgt 6 m². Der Abstand zwischen den Bäumen soll ca. 8 m zu betragen.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.
- 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 die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnliche Arbeitsräume) den Anforderungen gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2019), Kapitel 7.1: "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen. Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Westen auszurichten.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind in Betriebswohnungen dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Westen oder Süden auszurichten.
 - Ausnahmen von den Textfestsetzungen 6.2 und 6.3 sind zulässig, wenn die Räume mindestens über ein Fenster verfügen vor dem Außenpegel im WA 2 von < 45 dB(A) und im GEE < 40 dB(A) nachgewiesen werden. Alternativ sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen vor den Westfassaden der Gebäude anzuordnen.

- ### II Überplanung von Bebauungsplänen
- Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 353-3.1 "Halberstädter Chaussee 5" (2014) wird durch den Bebauungsplan Nr. 353-3 "Halberstädter Chaussee" überplant und tritt mit dessen Inkraftsetzung außer Kraft.
- Sollte der Bebauungsplan Nr. 353-3 "Halberstädter Chaussee" nach seiner Inkraftsetzung nichtig oder anderweitig außer Kraft gesetzt werden, tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 353-3.1 "Halberstädter Chaussee 5" nicht wieder in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.
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.

Verfahrensvermerke

III Hinweise

- ### Immissionsschutz
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmvorbelastungen durch Gewerbelärm, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sowie teilweise für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum überschritten werden. Es bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Halberstädter Chaussee Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im WA 2 im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden. Die Berechnungsgrundlagen - ergebnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind dem schalltechnischen Gutachten "Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353-3 "Halberstädter Chaussee" der Landeshauptstadt Magdeburg, Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt-Nr.: 18.029-1 vom 08.11.2019 zu entnehmen.
- ### Kampfmittel
- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- ### Altlasten
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austreten 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.
- ### Grundwasser
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans treten natürlich schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auf.
- ### 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 Anpflanzungen von Bäumen in einer Mächtigkeit von 80-200 cm. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.
- ### Boddenkmale
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- ### Baumenschutzsatzung
- 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 Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Holzverlusten) an den im Planteil A bestimmten Pflanzstandorten innerhalb des Geltungsbereichs leisten. Hinsichtlich der zu verwendenden Arten wird auf die Artenliste in der Begründung verwiesen.
- ### 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.

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GEE Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4, 8 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen OK in m über 84,5 m NHN § 18 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
E nur Einzelhäuser zulässig	
o offene Bauweise	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen, ö - öffentlich	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen, p - privat	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereinigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbereinigung sowie für Ablagerungen	
Zweckbestimmung: SW - Schmutzwasser, RW - Regenwasser	

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
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a - zugunsten Ver- und Entsorger (GFL)	
b - zugunsten der Anlieger (GF)	
c - zugunsten Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (GF)	
Lärmpegelbereiche nach DIN 18005*	
I ≤ 55 dB(A)	III 61 - 65 dB(A)
II 56 - 60 dB(A)	IV 66 - 70 dB(A)
56/0 Emissionskontingent EK _{1,0} gem. DIN 45691 in dB(A) / m ² Tag / Nacht	
* - Übernahme Büro für Schallschutz Magdeburg Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 18.029-1 Stand: 08.11.2019	

Darstellungen der Plangrundlage	
1047 Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenze	
Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	
Parzellierungsvorschlag	

Landeshauptstadt Magdeburg
DS 0323/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 353-3
HALBERSTÄDTER CHAUSSEE
Stand: Februar 2021

M 1 : 500

