

Planteil A



Aufgrund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und §9 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVGL SA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 2/8), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 27.09.2020 den Bebauungsplan Nr. 266-3 „Puppendorf/Gübser Weg“ bestehend aus der Flanzzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 27.09.2020

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt durch 14-tägige Offenlegung der Flanzzeichnungen.

Magdeburg, den 23.09.2020

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständigen Behörden gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 22.09.2020

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.09.2019 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Geltungsbereichs, der Nutzungsart und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen.

Magdeburg, den 22.09.2019

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 26.02.2013 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Geltungsbereichs, der Nutzungsart und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen.

Magdeburg, den 23.02.2013

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2019 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Geltungsbereichs, der Nutzungsart und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 20.09.2019

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.08.2019 den Verfahrenswechsel in der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266-3 beschlossen.

Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Verfahrenswechsels wurde am 20.06.2019 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 21.06.2019

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß §3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 22.09.2019 gemäß §4 Abs. 21 V. m. B. die Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gefasst.

Magdeburg, den 22.09.2019

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urchrift des Bebauungsplans Nr. 266-3 „Puppendorf/Gübser Weg“ übereinstimmt.

Magdeburg, den 22.09.2020

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 266-3 „Puppendorf/Gübser Weg“ bestehend aus der Flanzzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 27.09.2020 ist hiermit ausgedruckt.

Magdeburg, den 27.09.2020

Oberbürgermeister

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit §215 BauGB eine Vorleistung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensstellen und Formvorschriften, eine Vorleistung der in §214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie in §214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 27.09.2020

Stadtplanungsamt

**Planteil B**  
Textliche Festsetzungen und Hinweise

§ 1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Behandlungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwertung, Garbandbetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 qm und für Doppelhaushäfen 350 qm, wobei die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf 2 pro Haus begrenzt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

§ 3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

§ 4 Die maximale Höhe von Mauern und anderen Erhöhungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

§ 5 Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dasselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

§ 6 Aufgrund der bestehenden Vorbelastung in der vorhandenen Gemengelage erhöhen sich die Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet um 5 dB(A) (gemäß nach EN ISO 9613-2). Den besonderen Anforderungen an den Schallschutz ist in diesem Gebiet durch entsprechende bauliche Vorkehrungen i. S. der architektonischen Selbstheilung Rechnung zu tragen.

§ 7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - inbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 60% als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**HINWEISE**

- In einer Gemengelage, in der gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung aufeinandertreffen, besteht die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die RA Lärm 1988 definiert nach Nr. 6.7 die „Gemeingelage“ darin, dass gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte mit zum Wohn dienende Gebiete aneinandergrenzen. Außerdem besteht eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Eine tatsächliche Vorbelastung kann wiederum die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme mindern und somit eine erhöhte Hinneigung somit nicht mehr zulässig machen. Beeinträchtigungen ermöglichen. LL TA Lärm 1988 sollen die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete dabei jedoch nicht überschritten werden. Die Sportanlage am Gübser Weg ist bis zum 31.12.2046 vermietet und steht für eine anderweitige Nutzung nicht zur Verfügung. Weiterhin befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereiches die MDCC Arena einschließlich der zum MDCC Arena gehörenden Parkplätze. Von den genannten Sportanlagen gehen aus, insbesondere an den Wochenenden, die von einer Sportanlage typischen Belästigungen aus.
- Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung“ vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich des Baugbietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- Das Baugbiet gehört zu einem eingedichteten Areal. Eingedichtete Areale gehören zu den druckgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche bei Öffnen oder Versagen eines Dammes überschaubar werden können. Auf die Risiken des Landesbetriebes für Hochwasserschutz wird hingewiesen.
- Der Grundwasserstand ist im Zuge der standortkonkreten Baugrund- und Versickerungsfähigkeitsuntersuchungen mittels Bohrungen zu ermitteln, zu bewerten und zu beachten.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschläge (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DRV-Schriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkühle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Nach §9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Kartengrundlage: Topographisches Staßfurtwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): vor 1996 - 06/97, Höhenbezugs: NHN 1992, Lageschichtensystem: LEIS 02/00, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 722, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, (2020, A191-1015/09), Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

**Planzzeichenerklärung**  
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

**I. Planzeichenerklärungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

OK = Höhe Baulicher Anlagen in Metern (Oberkante) Höchstmaß, Höhensystem NHN 1992 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

70:5000/40m = maximales Emissionskorrigiert Tag/Nacht nach DIN 45691

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

TH = Traufhöhe als Höchstmaß in Meter, Bezugshöhe = 44,5m über NHN (§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

FH = Firsthöhe als Höchstmaß in Meter, Bezugshöhe = 44,5m über NHN (§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, öffentlich

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P private Grünflächen

O öffentliche Grünflächen

Dauerkeimgärten

Sportplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Lärmschutzwand mit Mindesthöhe 2,00 m, siehe § 6 der textlichen Festsetzungen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen mit Hinweis auf archäologische Bodenfunde

**II. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landeshauptstadt Magdeburg

DSO140/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplans Nr. 266-3 PUPPENDORF / GÜBSE WEG

Stand: März 2020

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkühle 6, 39128 Magdeburg

Auschnitt aus dem topographischen Staßfurtwerk M 1:10.000 Stand des Staßfurtwerks: 03/2020