



Planzeichenerklärung (Teil A)

- Art der baulichen Nutzung**
 § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
 OK Wall 3,50m 3,50 m Höhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 und 23 BauNVO
 Einzelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsräume**
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 private Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radwegbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
 § 9 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO
 RRHB mit besonderer Zweckbestimmung; RRHB - Regenrückhaltebecken
 Müllabholungsplatz
 Trafostation
- Grünflächen**
 § 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO
 Öffentliche Grünfläche
 Versicherungssystem Straße
 Private Grünfläche
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 21, 22 und Abs. 6 BauNVO
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO
 Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauNVO
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauNVO
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Bemessung

Teil B Textliche Festsetzung

- Städtebauliche Festsetzungen**
 Art der baulichen Nutzung (§4 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauNVO i.V.m. §§16 Abs.2 und 17 Abs.2 BauNVO)
 2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 mit dem in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Baugrenzen und der Straßenbegrenzung nicht zulässig.
 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauNVO i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO)
 3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind zwischen dem straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzung nicht zulässig.
 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§9 Abs.1 Nr.24 BauNVO)
 4. In Bezug auf die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche I bis IV sind zum Schutz gegen Schall die nachfolgenden Werte zur Einhaltung des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes R'w res für die gesamten Bauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung einzuhalten:
 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außendämmpegel [dB(A)]	Schalldämmmaß R'w des Außenbauteils [dB]	
		Aufenthaltsräume ¹⁾	Bürosräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen
 Von der Anwendung der Festsetzung zum baulichen Schallschutz kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt werden kann, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.
 5. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis IV gilt, dass schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer und Außenwohnbereiche auf den zur Straße Kümmeberg lärmabgewandten Seiten angeordnet werden oder es ist bei schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich.
Grünordnerische Festsetzungen
 6. Öffentliche Grünflächen (Lärmschutzwall Ostseite)
 Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Artenliste zu pflanzen.
 7. Private Grünflächen
 7.1 Lärmschutzwall (Westseite)
 Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Artenliste zu pflanzen.
 7.2 Pflanzstreifen an der West- und Südgrenze (5 m Breite)
 Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Innerhalb der Reihe sind die Sträucher in einem Abstand von einem Meter zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Je Grundstück ist im Bereich des Pflanzstreifens außerdem ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind Gehölze aus der Artenliste zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
 7.3 Pflanzstreifen an der Nordgrenze (5 m Breite)
 Die private Grünfläche ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung 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 Artenliste zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
 7.4 Pflanzstreifen (3 m Breite)
 Die private Grünfläche ist mit einer zweireihigen Strauchpflanzung 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 Artenliste zu verwenden. Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
 7.5 Baumpflanzungen
 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 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.
 8. planexakter Ausgleich
 Der planexakter Ausgleich des Defizits von 175.260 Werteinheiten erfolgt über das Ökopoolprojekt "Umfutaue bei Pflaush" der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH.
 9. Niederschlagswasser
 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb dieser jeweiligen Baugrundstücke zu versickern.

Textliche Hinweise

- Archäologie**
 Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind solche Funde oder Befunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert 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.
 Immissionschutz
 Das Wohngebiet grenzt an Gewerbegebiete. Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen 17A Lärm) kann es durch seitliche Ergüsse an den Anlagen an 14 Kalendertagen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an einem Einwirkungsort kommen.
 Bodenschutz
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder 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 ebenfalls zu informieren.
 In den Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist, wenn erforderlich, der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) 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 Substratigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.
 Versorgungsanlagen
 Innerhalb der Baugrundstücke sind in einem 2 Meter breiten Streifen als Böschungskante der Entwässerungsmulde bauliche Anlagen und Baumpflanzungen ausgeschlossen. In 0,5 Meter Abstand zur Böschungskante der Entwässerungsmulde sind Zäune und Sträucher zulässig. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass diese Abstandsfläche zur Entwässerungsmulde dauerhaft frei von Bewuchs bleibt.
- Begrünungsempfehlungen / Bepflanzungsvorschläge**
Öffentliche und private 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
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus communis - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus intermedia - Ovalebeere
 Malus domestica - Wild- Apfelbaum
Sträucher im Wall:
 Acer campestre - Feldahorn
 Cornus mas - Hartnagel
 Cornus sanguinea - Haselnuß
 Corylus avellana - Haselnuß
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Rosa in Arten - Wildrosen
 Salix in Arten - Weiden
 Sambucus nigra - Holunder
 Syringa vulgaris - Gemeine Flieder
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Private Grünflächen:
 Klein - mittelkronige Laubbäume:
 Crataegus laevigata - Rötorn
 Cornus betulus - Hainbuche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Malus i. S. - Wild/ Zierapfel
 Prunus i. S. - Wild/Zierkirsche
- 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planiertes (PlanZV) in der zuletzt geänderten Fassung.

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
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: [ALK1102012] GJ Umweltex LSA
 (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-602266A/2011

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden 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. 298), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 368-1 A "Kümmeberg Westseite" Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>ObVermessung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Herauslösung eines Teilbereiches A aus dem Bebauungsplan Nr. 368-1 A "Kümmeberg Westseite" und die Auslegung des Entwurfes beschlossen. Der Bebauungsplan wird unter der Bebauungsplanbezeichnung "Kümmeberg Westseite", Teilbereich A (368-1A) weitergeführt.</p> <p>Die Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.10.1999 örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</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</p> <p>Oberbürgermeister</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</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.08.1999 und am 10.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fruchtig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A 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. 368-1 A und die Begründung haben vom 09.11.1999 bis 09.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in 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</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 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 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1A, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 368-1 A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 368-1 A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 368-1 A "Kümmeberg Westseite" Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Stadtplanungsamt</p>			

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0053/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 368-1A
 KÜMMELSBERG WESTSEITE, TEILBEREICH A
 Stand: April 2015

Maßstab: 1 : 1000

Planverfasser:
 Landgesellschaft
 Sachsen-Anhalt mbH
 Große Dörsdorfer Straße 6657
 39 110 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Kartenmaterials: 06/2014