



### Planzeichenerklärung (Teil A)

- Art der baulichen Nutzung**  
 § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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 BauGB und § 22 und 23 BauNVO  
 Einzelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsfächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
 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 BauGB  
 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 BauGB  
 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 BauGB
- 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 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
 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 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
 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 BauGB 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 BauGB 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 BauGB)  
 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 <sup>1)</sup>	Bürosräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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- Äpfelbaum  
**Sträucher im Wall:**  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartniggel  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhücheln  
 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 - Rotdorn  
 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:**  
 Abzug 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: [ALK110212] G/L Vercodes LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-6022664/2011

<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>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p>	<p><b>Verfahren</b>          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>Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.10.1999 örtlich bekannt gemacht.</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>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</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 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</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>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A und die 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>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>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>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>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>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A übereinstimmt.</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>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>			

**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 Oesdorfer Straße 6657  
 39 110 Magdeburg

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