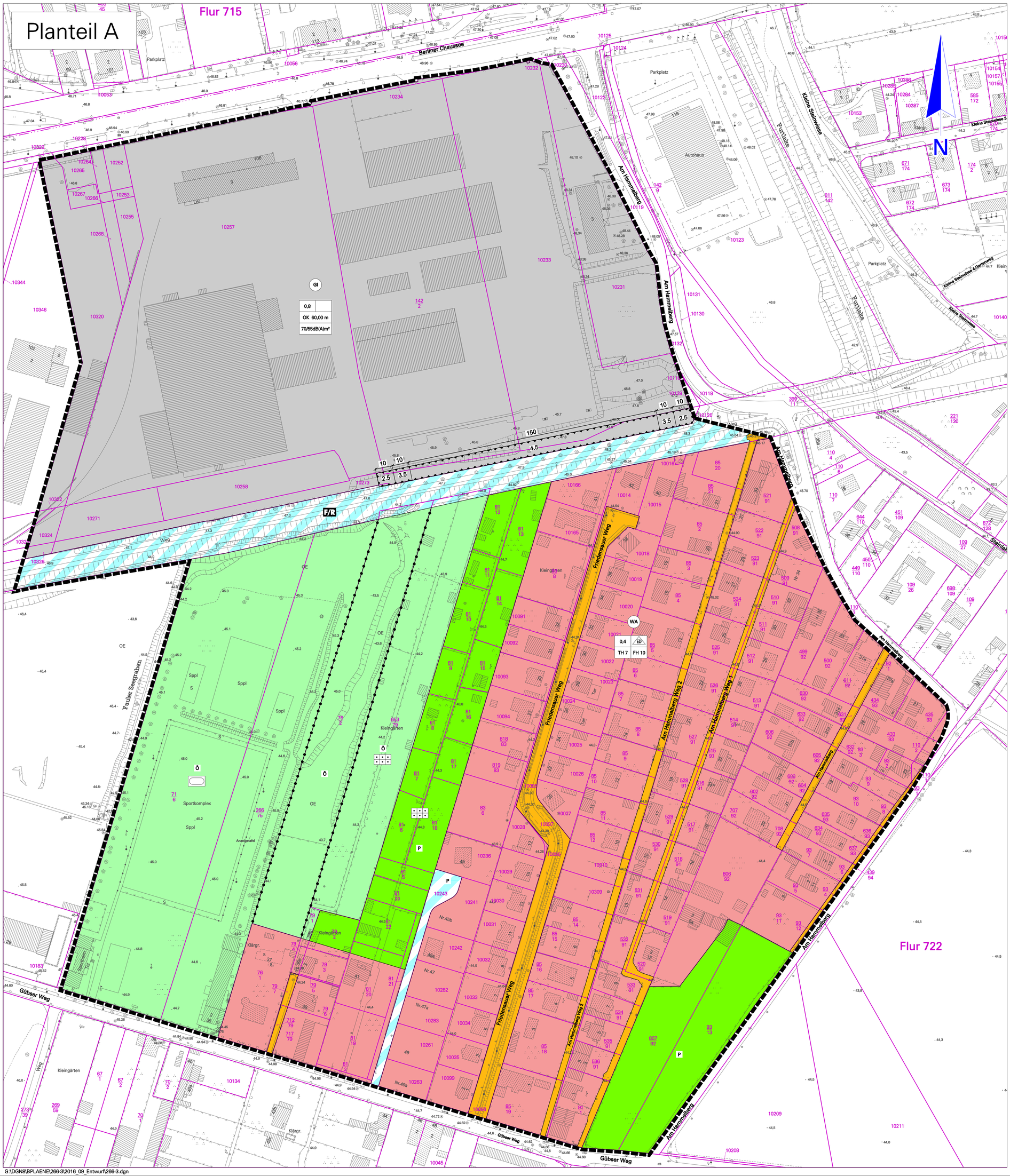


Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

I. Planzeichenfestsetzungen

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	0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
OK 60,00 m	OK...= Höhe Baulicher Anlagen in Metern (Oberkante) Höchstmaß, Höhensystem NHN 1992 (§ 16 Abs. 2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO)
70/55dB(A)m²	...dB(A)m² = maximales Emissionskontigent Tag/Nacht nach DIN 45691

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

	ED	TH.. = Traufhöhe in Meter, Bezugshöhe = 44,5m über NHN (§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO)
TH 7	FH 10	FH.. = Firsthöhe in Meter, Bezugshöhe = 44,5m über NHN (§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO)
	ED	= nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

F/R — Verkehrsflächen besondererer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, öffentlich

P — Verkehrsflächen besondererer Zweckbestimmung, privat

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

P — private Grünflächen

Ö — öffentliche Grünflächen

Dauerkleingärten

Sportplatz

6. 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 Mindesthöhen, siehe § 2 der textliche Festsetzung

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

Planteil B
Textliche Festsetzungen

Festsetzungen

§ 1 Für die Grundstücke westlich des Friedenauer Weges Flur 722, Flurstücke 83/6, 83/8, 818/83, 819/83, 10091, 10092, 10093, 10094, 10065, 10066 wird eine maximale Bebauungstiefe, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gerechnet, von 27 m festgesetzt. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO

§ 2 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 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 Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

§ 5 Auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswassers ist daselbst 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 allgeneine Wohngebiet um 5 dB(A) tags/nachts auf 60/45 dB(A) tags/nachts, welche den Richtwerten für Mischgebiete entsprechen (s. Gutachten ECG 12034). Den besonderen Anforderungen an den Schallschutz ist in diesem Gebiet durch entsprechende bauliche Vorkehrungen i. S. d. "architektonischen Selbsthilfe" Rechnung zu tragen.

Hinweise

1. In einer Gemengelage, in der gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung aufeinander treffen, besteht die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die RA Lärm 1998 definiert nach Nr. 6.7 die "Gemengelage" dahin, dass gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte mit zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen. Alsdann besteht eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Eine tatsächliche Vorbelastung kann wiederum die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme mindern und somit eine erhöhte Hinnahme sonst nicht mehr zumutbarer Beeinträchtigungen ermöglichen. Lt. TA Lärm 1998 sollen die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete dabei jedoch nicht überschritten werden.
2. Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
3. Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
4. Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil eines eingedeichten Areals. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.
5. Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshautstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Landeshauptstadt
Magdeburg

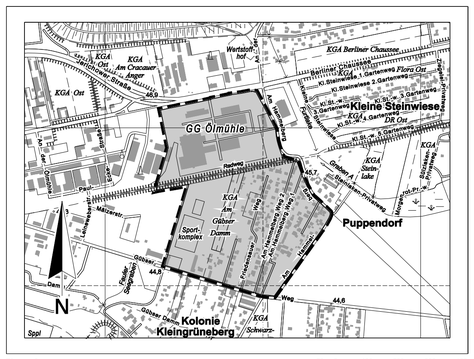
DS0319/16 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 266-3

PUPPENDORF/ GÜBSER WEG

Stand: September 2016

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2016

G:\DGN8\BPLAENE\266-3\2016_09_Entwurf\266-3.dgn