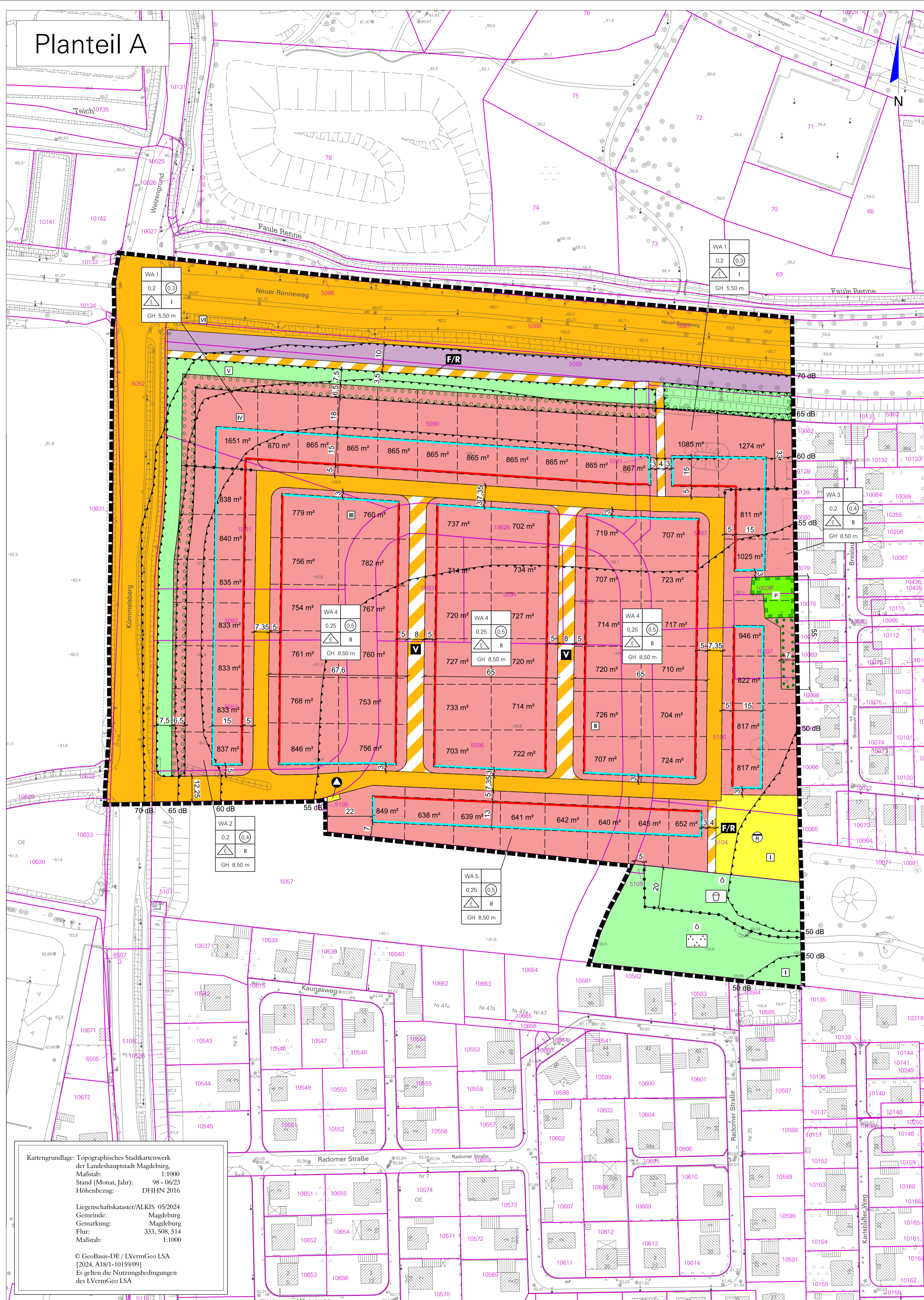


Planteil A



Planteil B Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 § 1 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in allen Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 § 2 Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 12, 14, 22 und 23 BauNVO)
 § 4 Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den Grundstücken entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße in einem Abstand von 3 m parallel zur öffentlichen Straßenfläche nicht zulässig.
 § 5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf der straßenabgewandten Seite (Gartenseite) zulässig. Anlagen sind zulässig als bauliche Anlagen für Abfallbehälter, soweit diese mindestens zur Straßenseite mit Kletterpflanzen begrünt werden. Im Baugebiet WA5 sind Nebenanlagen in einem Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig.
 § 6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen – sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 § 7 Als Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:
 - im Baugebiet WA1: 850 m²
 - im Baugebiet WA2: 800 m²
 - im Baugebiet WA3: 800 m²
 - in den Baugebieten WA4: 700 m²
 - im Baugebiet WA5: 600 m²

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 § 8 Auf den festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind die Anlagen möglichst naturnah anzulegen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 § 9 Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Versickerung und Verdunstung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Ausnahmen sind zulässig bei gutachterlich nachgewiesener nicht möglicher Versickerung.
 § 10 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften (Speicherung, Versickerung, Verdunstung und Verwertung). Für die Versickerung sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist an die sandigen Schichten im Untergrund anzubinden, um eine schadhafte Versickerung zu gewährleisten.
 § 11 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelflächeschicht vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 § 12 Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 § 13 Garagen sind an mindestens einer Seite mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 § 14 An den Gebäuden sind die Gebäudeseiten ohne Öffnungen und Flächen ab 20 m² ohne Öffnung mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 § 15 Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflusswert Cm nach DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke', Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,6 herzustellen (Schotterterrassen, Rasengitter, Großflächenpflaster) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 § 16 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in Bezug zur Geländeoberfläche der Straßenverkehrsflächen Kümelsberg und Neuer Rennweg ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
 § 17 Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen) zu treffen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Maßgeblich sind die im Planteil A dargestellten Lärmereiche.
 § 18 Im Baugebiet WA1 und in dem im Lärmepelbereich 3 gelegenen Teil des WA4 ist die Anordnung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zur lärmabgewandten Seite (Osten und Süden) zulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 § 19 Lärmschutzwall
 Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Auf 100 m² Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister entsprechend Begrünungsempfehlung (Anlage zum Teil II der Begründung, Umweltbericht) zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Schutzbereiche vorhandener Versorgungsleitungen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 § 20 Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück ein mittelkröniger standort- und klimagerechter Laubbaum gemäß Begrünungsempfehlung oder ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 § 21 Im Bereich der Zufahrt des Wohngebietes sind in der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 6 mittelkröniger standort- und klimagerechte Straßenbäume gemäß Begrünungsempfehlung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat spätestens mit Nutzungsaufnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen. Abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 (1a) BauGB).
 § 22 Auf der Fläche zum Anpflanzen im Baugebiet WA3 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und der Straßen ist als freiwachsende Hecke zu erhalten. Die Festsetzung § 20 kann im Bereich der Pflanzfläche eingeprengelt werden.
 § 23 Innerhalb der beiden öffentlichen Verkehrsflächen mit 8 m Breite sind jeweils mindestens 5 mittelkrönige standort- und klimagerechte Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat spätestens mit Nutzungsaufnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen. Abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 (1a) BauGB).
 § 24 Die öffentliche Grünfläche ist als offener Wiesenraum mit großkrönigen Laubbäumen zu bepflanzen sowie mit einer lockeren Strauch- und Heckenpflanzung (ca. 25 % der Fläche) fachgerecht zu gestalten. Die Gehölzpflanzungen sind in Anlehnung an die potentielle Vegetation und klimagerecht auszuwählen.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 § 25 Für die besonders geschützte Art Rebhuhn ist im Vorgriff der Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CE-Maßnahme) ein Ersatzbiotop anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 § 26 Für die besonders geschützten Offenlandarten Rebhuhn, Fasan, Feldlerche haben die Erdarbeiten zum Zwecke der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Anfang August bis Ende Februar) zu erfolgen. Sofern nicht vermeidbar, ist bei einer Baufeldfreimachung im Biotop Kontrollen durchzuführen, um die Biotopfläche zu besetzen. Die Biotopfläche ist ökologische Baubegleitung zu erfolgen (z.B. Anfang März bis Ende Juli).

Hinweise
 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
 Archäologie
 Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Bei Bodeneingriffen muss ein repräsentatives Untersuchungsprofil vorgeschaltet werden. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.
 Kampfmittel
 Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten besteht die Notwendigkeit der Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
 Altlasten
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vor Beginn weiterer Maßnahmen zu informieren und anzufragen (Ansprechpartner: Herr Akkermann, Tel.: 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
 Hoher Grundwasserstand
 Im Baugebiet sind mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen. Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ausgeschlossen wird.
 Geländehöhe
 Die Höhenlage der Erschließungsstraße kann einen Bodenauftrag zur Auffüllung bzw. Anpassung der Privatflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich machen.
 Luft-Wärmepumpen
 Luft-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
 Artenschutz
 Vor Baubeginn ist das Plangebiet erneut auf das Vorkommen von Feldlerchen zu untersuchen.
 Nachrichtliche Übernahme
 Naturschutz
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 37 NatSchG LSA
 Baumschutzsatzung
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.
 Elektromobilität
 Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.
 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
 Die notwendigen Absstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuell gültigen Fassung vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.
 Niederschlagswasser
 Gem. Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
 Gem. § 2 (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 öffentliche Abwasseranlage 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.

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

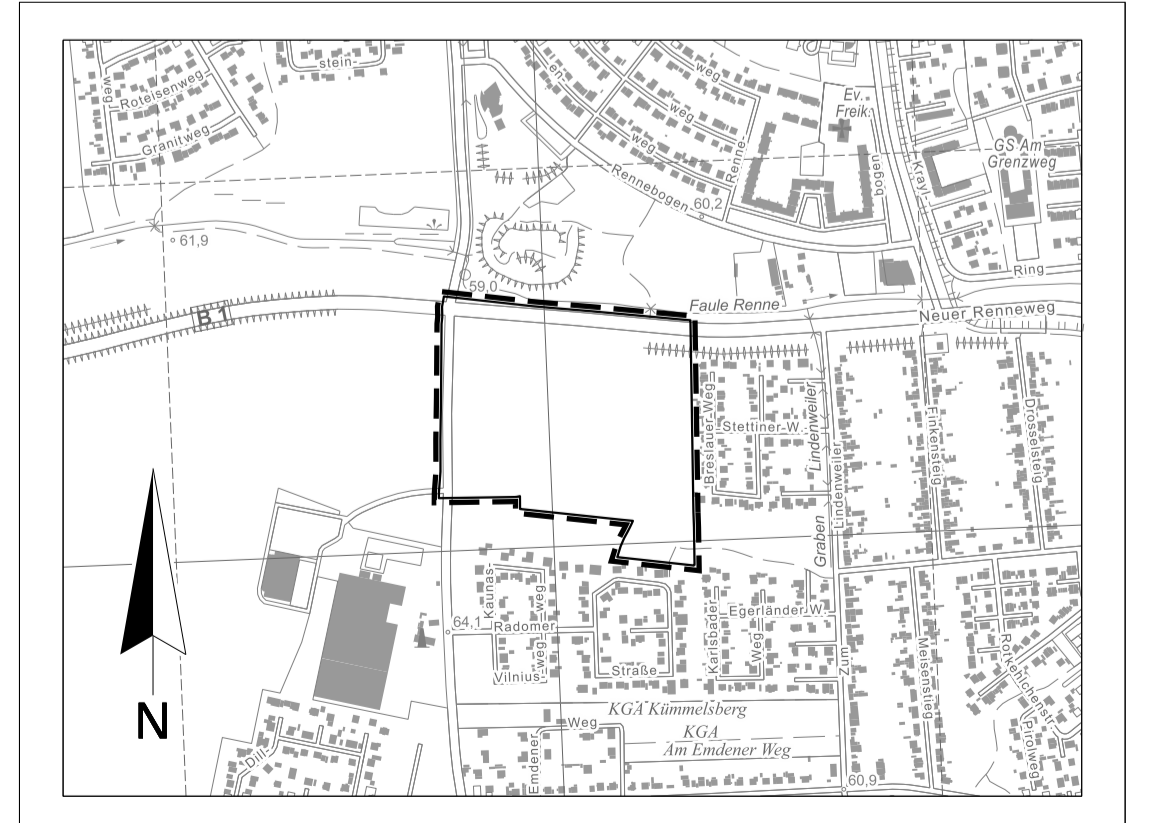
- I. Planzeichenerklärungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,3 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 - 0,6 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
 - II = Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - GH ... = Gebäudehöhe in Metern über der Oberfläche angrenzender öffentlicher und privater Straßen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Bahnanlagen
 - Fuß- und Radweg
 - verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)**
- Regenrückhaltebecken
 - Wertstoffcontainer
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Grenzen der ermittelten Lärmpegelbereiche (Tag, mit Lärmschutzwall)
 - Lärmpegelbereich, VI > 70 dB(A)
 - Lärmpegelbereich, V 65 - 70 dB(A)
 - Lärmpegelbereich, IV 60 - 65 dB(A)
 - Lärmpegelbereich, III 55 - 60 dB(A)
 - Lärmpegelbereich, II 50 - 55 dB(A)
 - Lärmpegelbereich, I < 50 dB(A)

Landeshauptstadt Magdeburg

DSO433/24 Anlage 2
 Fachbereich
 Stadtplanung und Vermessung

Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301-1
 KÜMELSBERG OSTSEITE, in einem Teilbereich
 Stand: Oktober 2024

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
 An der Steinkuhle 6
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenausgusses: 07.2024

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 08 - 06/23
 Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 05/2024
 Gemeinde: Magdeburg
 Flur: 333, 508, 514
 Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
 [2024, A18/1-10159/19]
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA