Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 (1) Nr. 4 und (4) BauO)

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 1 Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 (3) Nr. 3 BauNVO -Spielhallen und ähnliche Unternehmen, sowie Diskotheken oder Einrichtungen für die Veranstaltung von Konzerten- nicht zulässig.

§ 2 In den Gewerbe- und Mischgebieten sind entlang der Straßen "Neuer Renneweg" und "Kümmelsberg" westlich und nördlich der markierten Grenze Wohnungen im Sinne von § 8 (3) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 In den Gewerbe- und Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für:

Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher in Verbindung mit sonstigen Betrieben, sofern diese im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind.

In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig

Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, jedoch keine Einzelhandels- und Werkstattbetriebe für Kraftfahrzeuge und keine Speditionen, Logistikunternehmen oder Busbetriebe

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Als Ausnahme sind zulässig:

Wohnungen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

§ 5 In den Gewerbegebieten Nr. 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 sind zusätzlich zu den vorgenannten Nutzungen Hotels mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

§ 6 In den Mischgebieten sind abweichend von § 6 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig

Wohnungen, jedoch nur im obersten Geschoß.

Geschäfts- und Bürogebäude

Sonstige Gewerbebetriebe, jedoch keine Einzelhandels- und Werkstattbetriebe für Kraftfahrzeuge und keine Speditionen, Logistikunternehmen oder Busbetriebe

Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden

In den Mischgebieten Nr.: 5 bis 7 sind zusätzlich Einzelhandels- und Werkstattbetriebe für Kraftfahrzeuge zulässig

Im Mischgebiet Nr. 6 sind zusätzlich Tankstellen zulässig.

§ 7 In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs

Schank- und Speisewirtschaften

Räume für freiberuflich Tätige

§ 8 Ausnahmen bei der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die Tiefgaragen in den Wohngebieten Nr. 9 und 15.

§ 9 Ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt, gilt die offene Bauweise mit der Besonderheit, daß abweichend von § 22 (2) BauNVO die Länge der Gebäude in den Gewerbe- und Mischgebieten sowie in den allgemeinen Wohngebieten Nr. 9 und 15 mehr als 50 m betragen darf.

Verkehrserschließung

§ 10 Die Mischgebiete Nr. 4 und 8 dürfen nur von der Planstraße A erschlossen werden. Eine Erschließung, die die Planstraße A durch die Wohngebiete mit der Straße "Zum Lindenweiler", den Planstraßen B oder C oder den Wohnwegen verbindet, ist nicht zulässig.

§ 11 In den Wohngebieten Nr. 9 und 15 ist ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen den hierfür festgesetzten Flächen und den Planstraßen B bzw. C in einer Breite von 4 m einzuräumen. Die genaue Lage ist in Abstimmung mit der Außenanlage festzusetzen.

Schallschutz

§ 12 Folgende flächenbezogene Schallleistungspegel sind einzuhalten:

Eingeschränkte Gewerbegebiete Nr. 1.1 bis 3: 65 / 50 dB(A) Tag / Nacht

§ 13 Einzelbauvorhaben in den Baugebieten müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen.

Es sind folgende Außenlärmpegel zu berücksichtigen:

Gebietskategorie	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich
Eingeschränkte Gewerbegebiete Nr. 2.1 und 2.2 (nur für Hotelnutzung)	71 bis 75	V
Eingeschränkte Gewerbegebiete Nr. 1.1, 1.2 und 3 (nur für ausnahmsweise zulässige Wohnungen)	66 bis 70	IV
Mischgebiete Nr 5 und 6	66 bis 70	IV
Mischgebiete Nr. 4, 7 und 8	61 bis 65	III
Allgemeine Wohngebiete Nr. 9 bis 11	61 bis 65	III
Allgemeine Wohngebiete Nr. 13 bis 17	56 bis 60	II

Entwässerung

§ 16 Befestigte Freiflächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund ihres Fugenanteils einen Versickerungsgrad von mindestens 20 % (entsprechend einem Abflußbeiwert von 0,8) erreichen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen.

§ 17 Befestigte Freiflächen, auf denen mit der Ablagerung von Schadstoffen gerechnet werden muß, sind so zu versiegeln, daß eine Versickerung verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist entsprechend der fachrechtlichen Vorschriften und der Entwässerungsgenehmigung zu reinigen und gesondert abzuführen.

§ 18 Niederschläge sind weitestgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus anfallendes -nicht als Brauchwasser nutzbares- Niederschlagswasser, ist getrennt zu fassen und zur Wasserrückhaltung in bewachsene Mulden mit unterschiedlicher Tiefe, unregelmäßiger Oberfläche und Randlinie zu leiten.

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

§ 19 Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig wären, ausgeschlossen.

Dies gilt nicht für Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Derartige Anlagen sind einzugrünen.

§ 20 In den in § 19 genannten 5 m breiten Streifen sind je 80 m2 mindestens ein großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen, in den 10 m breiten Streifen je 150 m2.

Die durch Überfahrten entfallenden Grünflächen sind flächengleich auf dem Baugrundstück an anderer Stelle anzulegen.

Diese Vorschriften gelten auch für einen je 5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete.

§ 22 Die Decken von Tiefgaragen, die nicht von Gebäuden oder Stellplätzen überdeckt werden, sind mit einem für Strauch- und Heckenpflanzungen und für kleinwüchsige Bäume ausreichenden Bodenaufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

§ 23 Die Standorte der Müllbehälter in den Wohngebieten sind mit Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

Bepflanzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

§ 24 Der Mittelstreifen sowie die seitlichen Grünstreifen der Hauptverkehrsstraße "Neuer Renneweg" sind mit großkronigen Laubbäumen im Abstand von maximal 20 m zu bepflanzen.

§ 25 In der Planstraße A sind beidseitig großkronige Laubbäume in Abständen von maximal 25 m zu pflanzen. In den Planstraßen B und C sind einseitig mittelkronige Bäume im Abstand von maximal 25 m zu pflanzen.

§ 26 Die Straße "Kümmelsberg" ist mindestens einseitig wie die Planstraße A zu bepflanzen.

§ 27 Der Grünstreifen parallel zur Straße "Zum Lindenweiler" ist mit großkronigen Linden im Abstand von maximal 25 m zu bepflanzen.

Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen

§ 28 Auf allen privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist je 8 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum in eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m2 zu pflanzen.

§ 29 Die immissionsschutzwälle sind mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 m2 Fläche sind mindestens 1 Baum und 5 Sträucher vorzusehen.

§ 30 Für alle Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze sind zu maximal 10 % zulässig. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA17 von der Genehmigung ausgeschlossene Fläche

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIETE MIT ANGABE DER GEBIETSNUMMER

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MI MISCHGEBIET

GE GEWERBEGEBIET, EINGESCHRÄNKT

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

TG + 0,2 GRUNDFLÄCHENERHÖHUNG FÜR EINE TIEFGARAGE

OK 15 M MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER GELÄNDE

III MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

IV - VI MINDEST- UND HÖCHSTZAHL DER VOLLGESCHOSSE

o OFFENE BAUWEISE ED NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

g GESCHLOSSENE BAUWEISE (SIEHE § 9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

BAUGRENZE

ZULÄSSIGE ÜBERBAUUNG DER GEHWEGFLÄCHE AB 1. OBERGESCHOSS BIS ZUR HÖHE DER ANGRENZENDEN GEBÄUDE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE Aufteilung nicht normgerecht

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

TGa TIEFGARAGE MIT UMGRENZUNG

FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN (STRASSENBAHN)

H HALTESTELLE

GRÜNFLÄCHEN

ZU ERHALTENDER BAUM

GRÜNFLÄCHEN MIT NÄHERER BEZEICHNUNG DURCH TEXT

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

R REGENWASSER-RÜCKHALTEBECKEN

SPIELPLATZ Aufteilung nicht normgerecht

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNG VON NUTZUNGSAUSSCHLÜSSEN (SIEHE § 2 TEXTLICHE FESTSETZUNG)

GEH- UND RADFAHRRECHTE ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT

LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUGEBIETE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN (NÄHERE BEZEICHNUNG DURCH TEXT)

FLÄCHE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ

1 LÄRMSCHUTZWALL IN KOMBINATION MIT LÄRMSCHUTZWAND H = 4,5 M ÜBER GRADIENTE NEUER RENNEWEG) MIT EMISSIONSSICHEREM GEH- UND RADWEGDURCHLASS

2 LÄRMSCHUTZWALL H = 2,0 M

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

VERSORGUNGSANLAGEN:

TRAFOSTATION

GASDRUCK-REGELANLAGE

TRINKWASSER

WERTSTOFF-SAMMELPLATZ

MÜLLTONNEN-STANDPLATZ

Einleitungsformel

Aufgrund des § 1 (3) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und § 5 (1) der Kommunalverfassung vom 17 Mai 1990 (GBl. Nr. 26, S.255) i.d.F. des Einigungsvertrags hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 301-1 mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 19.04.96

Oberbürgermeister — Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Einleitungsformel genannten Rechtsgrundlagen:

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58)

Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze nach dem Stand vom Mai 1991 aus.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsstelle

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.04.94

Magdeburg, den 19.04.96

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 16.11.1992 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 19.04.96

Siegel — Bürgermeister

Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung hat eine Bürgerversammlung nach § 3 (1) Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Magdeburg, den 19.04.96

Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.1992 gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die benachbarten Kommunen sind mit Schreiben vom 16.12.1992 gem. § 2 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 19.04.96

Bürgermeister

Auslegungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.09.93 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung lag vom 09.12.93 bis 12.01.94 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Magdeburg, den 19.04.96

Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

1. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 und § 13 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (3) Satz 1 BauGB beschlossen

Magdeburg, den

Siegel — Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.09.1995 nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung am 05.09.1995 die Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung beschlossen.

Magdeburg, den 19.04.96

Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 05.02.96 gemäß § 11 ~~und § 246a (1) Satz 1 Nr. 4~~ BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gem. Verfügung vom heutigen Tage diesen Bebauungsplan mit ~~Auflagen~~ Maßgaben ~~versehen~~ genehmigt.

Magdeburg, den 03.05.96

Regierungspräsidium Magdeburg
Im Auftrag

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. [illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 16.12.1996

Stadtplanungsamt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 19.12.1997

Stadtplanungsamt

Berücksichtigung der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nach § 214 (3) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 07.01.2004

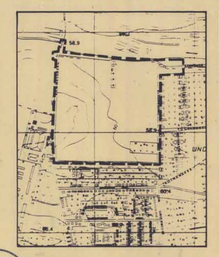
Stadtplanungsamt

LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 301-1 "ÖSTL. KÜMMELSBERG"

STADTTEIL LINDENWEILER

M. 1 : 1000



ARCHITEKT KOCH
DIPL. ING. MICHAEL KOCH
AN DER QUESTENHORST 13
30173 HANNOVER
TEL 0511/88 10 51 FAX 0511/880 33 36
GR. DIESDORFER STR. 26
39108 MAGDEBURG
TELEFON + TELEFAX 0391 / 2 35 42

1	25.08.93	LP
2	07.09.93	LP
3	05.05.94	LP

128.6/103