



Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
©Vermessungsbüro Hartmann
Maßstab: 1:1000
Stand: April 2015
Höhenbezug: NN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg, Landeshauptstadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 475
Maßstab: 1:1000

Liegenschaftskarten-AKIS 10/2017
© GeoBase DE / VermGeo LDA
[2015A181-10159/09]
[www.vermgeo.sachsen-anhalt.de]

Planzeichen (§ 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1-9 Allgemeine Wohngebiete
- GEE eingeschränkte Wohngebiete (§ 9 BauGB, Einschränkungen durch textliche Festsetzungen)
- 0,4 (0,8) II Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- 0,8 (1,6) III Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
- OK = Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)
- OK = Höhe baulicher Anlagen in Meter (Oberkante als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO, Bezugspunkt gem. textl. Festsetzungen))

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen (P2)
- Straßenbegrenzungslinie
- Vorhalfflächen für die Straßenbahn
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: private Anliegerstraße
- Zulieferer der Grundstücke
- Straßentyp A - D

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Zweckbestimmung: Abfallbehälterstellplatz / Glascontainerstellplatz
- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen / Pflanzgefäße 1 und 2
- Kinderspielfläche

7. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Mobilisierung (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenrampe, Pkstation i.d.L.)
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Sicherheitsbereich der Hochdruckgasleitung und des Regenwasserkanals (gem. textl. Festsetzungen)

11. Kartengrundlage:

- 10141 Flurstücksnummer
- 66,13 Flurstücksgröße
- 66,13 Geländehöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- § 1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Gem. § 11 Abs. 1 und Satzgestz. 1 des eingeschränkten Wohngebietes (GEE) gem. § 8 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO zulässig wären.
- § 3 In dem eingeschränkten Wohngebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- § 4 Bezugspunkt für die gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen (§ 18 BauNVO).
- § 5 Die Mindestgrundstücksoberflächen für freistehende Einfamilienhäuser betragen 600 m², für Doppelhaushäuser oder Reihenhäuser 300 m² und für Reihenhäuser jeweils 165 m².
- § 6 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. Von dieser Begrenzung wird bei Reihenhäusern abgesehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2)

Bauweise

- § 7 Ausnahmsweise zulässig ist eine abweichende Bauweise bei Trennwänden von Doppel- und Reihenhäusern. Diese können an die jeweilige Grundstücksgrenze herangeführt werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

- § 8 Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des nachrichtlich übernommenen Sicherheitsbereiches der Hochdruckgasleitung und des Regenwasserkanals die Errichtung baulicher Anlagen in Sinne des § 2 BauNVO unzulässig ist. Die Anordnung von Bäumen und Sträuchern richtet sich nach DVGW-Abwärtzblatt GW 125 und DWA-Merkblatt 162.
- § 9 Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Dies gilt nicht für Teilgaragen.)

Schallschutz

- § 10 Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (Tag / Nacht) sind einzuhalten (§ 14 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bzw. § 11 (2) Satz 1 i.V.m. (3) Satz 2 BauNVO)

Lärmpegelbereich	Außenbereich	Innenbereich
I	30	30
II	30	30
III	30	30
IV	40	35
V	45	40
- § 11 Abweichungen von den Schallschutzniveaus sind ausnahmsweise zulässig, wenn über einen schallschuttschichtischen Nachweis die Einhaltung der jeweiligen Anteile der Richtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft belegt wird.
- § 12 Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz vor Schalleintritt gemäß § 9 (1), Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (vor allem der Fenster und Belüftungsrichtungen) auf die vorhandene Geräuschbelastung einstellen.
- Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von dem in Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereich auszugehen ist. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit Außenbalkonen sind entsprechend des Lärmpegelbereiches wie folgt auszuführen:

Quelle: Schallschuttschicht-Handb. vom 07.07.2015

Die Schalldämmwerte der Außenbalkone müssen 30 dB aufweisen. Die Schalldämmwerte für Fensterelemente müssen mindestens 25 dB einhalten, soweit der Fensterflächanteil der gesamten Wandfläche bis zu 50% beträgt.

In Bereichen mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzulegen. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsoffnungen auszustatten.

Im Rahmen des Bauplanungsrechts ist der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmwertes von Außenbalkonen nach DIN 4109 zu erbringen.

Entwässerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 18 BImSchG)

- § 13 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und zu verwerten. Für die privaten Baugrundstücke ist ein Baugrundstück mit Niederschlagswasserbegriffnis zu erstellen. Folgende Lösungen sind im Niederschlagsbegriffnis zu verwenden:
 - Errichtung einer Zisterne mit einem den Erfordernissen entsprechendem Fassungsvermögen mit und ohne Kombination einer Drainage zur allmählichen Niederschlagsverweigerung und -verdrängung.
 - Versickerung und Versickerung des gesamten Regenwasser durch Nutzung zur Gartenbewässerung.
 - Errichtung von begrünten Dächern und Mulden-Rigolen Systemen, die das Regenwasser auffangen, nutzen und langsam abgeben.
 - Anlegen von Gartenreich mit Gewässerandrangpflanzung zur Verdunstung von Niederschlagswasser.
 - Anlegen von Regenrückhaltebecken (RRB) im Bereich der Straßenbahnwenderschleife anzulegen und dient der Entwässerung der öffentlichen Straßen im Baugebiet.
- § 14 Das auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdrückfähiger Bauweise unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche herzustellen. (Schotterstein, Rasengittersteine, Rasengitterplatt, Rasenwabenplatt). § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 18 BImSchG)

- § 15 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80 Prozent als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- § 16 In dem eingeschränkten Wohngebiet sind 10 % der Baugrundstücksflächen mit standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 50 m² Pflanzfläche mindestens ein Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Abgänger Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- § 17 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von mehr als 500 m² ein groß- oder mittel-kroniger, standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzuerkennen. Die zu pflanzenden Bäume sind die in Anlage 1 des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Pflanzqualität ist entsprechend § 32 der textlichen Festsetzungen auszuführen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, § 9 (1) BauGB).
- § 18 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 10273 der Flur 475.
- § 19 Anlegen einer Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und ungenutzten Bäumen und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Auf der öffentlichen Grünfläche sind je 500 m² Grünfläche 1 Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Diese Wiesenflächen sind einmal (maximal zweimal) jährlich zu mähen. Die Bepflanzung soll zum Wohngebiet konzentrieren und in Richtung Osten öffnen.
- § 20 Der Ausgleich des Defizits für den Bau des Wohn- und eingeschränkten Wohngebietes der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nummer 431-1A "Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten" in Höhe von 4.592 Wertpunkten (Magdeburger Modell) erfolgt durch die Verrechnung mit dem Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nummer 354-10 "Frankenfelde Ostseite Teilbereich D".
- § 21 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzzeit der Felderhe (September - Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermieden.
- § 22 Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Felderhe ist eine Ackerfläche qualitativ als Bruchhabitat aufzuwerten. Dazu sind zwei Lerchenfelder mit einer Größe von je 20 m² innerhalb eines Getreidefeldes (Schwerpunkt) im gleichen Landschaftsraum anzulegen. Die Standorte sind der jeweiligen Bewirtschaftung anzupassen und können jährlich wechseln. Das Anlegen der Lerchenfelder ist nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- § 20 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 15012 am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist für Eingriffe durch den Ausbau der Ottersleber Chaussee wie folgt zu gestalten: Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten und dicht mit standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² öffentlicher Grünfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Die Erhaltung der Fläche mit einem bis zu 2,5 m breiten Weg ist zulässig.
- § 21 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 10273 der Flur 475.
- § 22 Anlegen einer Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und ungenutzten Bäumen und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Auf der öffentlichen Grünfläche sind je 500 m² Grünfläche 1 Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Diese Wiesenflächen sind einmal (maximal zweimal) jährlich zu mähen. Die Bepflanzung soll zum Wohngebiet konzentrieren und in Richtung Osten öffnen.
- § 23 Der Ausgleich des Defizits für den Bau des Wohn- und eingeschränkten Wohngebietes der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nummer 431-1A "Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten" in Höhe von 4.592 Wertpunkten (Magdeburger Modell) erfolgt durch die Verrechnung mit dem Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nummer 354-10 "Frankenfelde Ostseite Teilbereich D".
- § 24 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzzeit der Felderhe (September - Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermieden.
- § 25 Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Felderhe ist eine Ackerfläche qualitativ als Bruchhabitat aufzuwerten. Dazu sind zwei Lerchenfelder mit einer Größe von je 20 m² innerhalb eines Getreidefeldes (Schwerpunkt) im gleichen Landschaftsraum anzulegen. Die Standorte sind der jeweiligen Bewirtschaftung anzupassen und können jährlich wechseln. Das Anlegen der Lerchenfelder ist nachzuweisen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 18 BImSchG)

- § 25 In dem eingeschränkten Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumbaum zu überstatten. Dabei ist je 5 angelegte Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum. Stammumfang der Bäume ist 18-20 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänger Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, § 9 (1a) BauGB)
- § 26 Pflanzgefäßfläche P 1 Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung einer 5 m breiten Felderhe aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern. Je 100 m² Pflanzgefäßflächen sind mindestens 45 Sträucher und 2 Laubbäuser zu pflanzen.
- § 27 Pflanzgefäßfläche P 2 Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung einer 5 m breiten Felderhe aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern. Je 100 m² Pflanzgefäßflächen sind mindestens 45 Sträucher und 2 Laubbäuser zu pflanzen.
- § 28 Im Verkehrraum der Straße B sind in dem dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenslänge einseitig der Fahrbahn mindestens acht mittelgroße standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Qualität entsprechend Nummer 15 des Umweltberichtes. Die Bäume erhalten mindestens eine unbedeckte Baumscheibe von 15 m². Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuführen.
- § 29 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.
- § 30 Flachdächer sowie Flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- § 31 Die Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- § 32 An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- § 33 Die zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Sträucher müssen:
 - bei Bäumen entlang der Erschließungsstraßen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm
 - bei Bäumen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm
 - bei Obstbäumen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (alle Bäume gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden)
 - bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 verpflanzt) aufweisen
 - Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

Verkehrliche Festsetzungen

- § 33 Die Zufahrten von Grundstücken sind bei gerader Anzahl der Baugrundstücke an einer Straßenseite als Doppelzufahrten zu errichten.
- § 34 Für die privaten Verkehrsflächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger zu sichern.
- § 35 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgung ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Pflanz- und Entsorgers erteilt werden. (§ 9 (1) Nr. 21 i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

II. Hinweise

- § 36 Die Erteilung der Rechtsgrundlagen Die Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am Steinlunke 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- § 37 Die Erteilung der Rechtsgrundlagen Bei der Entwicklung der Baulichen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BImSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- § 38 Die Bepflanzungsplanung ist als Kampfmittelverdrängungsmaßnahme eingestuft. Vor der Durchführung erdengreifender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel erforderlich.
- § 39 Bodenschutzgesetz Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie des Bodenschutzgesetz (BodSchG).
- § 40 Lärmrichtlinien Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Lärmvermeidung insbesondere durch den Schienenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt. Die zu erwartenden Pegelverteilungen, sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen § 4 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schallschuttschichtischen Gutachten öko-control GmbH mit Stand vom 07.07.2015 zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
- § 41 Im Südwesten, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich von der Luftverkehrsbehörde der Verkehrslandeplatz Magdeburg-City. Durch die Nähe zum Flughafenrandplatz weisen wir auf eine zu erwartende Geräuschbelastung hin. Da das Geltungsbereich aber außerhalb der 55 dB (A) -Isolinie befindet, stellt der Flughafen keine erhebliche Belastung dar.
- § 42 Baugrund Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.
- § 43 Gutachten -Brügelkartierung Die Erfassung der Anfangs erdiges im Geltungsbereich vom März bis Juli 2018. Die Ergebnisse sind im Gutachten zusammengefasst und werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages realisiert. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.
- § 44 Die Anbindung der Planstraße B - Nr. 4 an die Gust-Müller-Straße ist für den individuellen PKW - Verkehr nur in begründeten Ausnahmefällen (Havarie) möglich. Dies ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) zu sichern.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- § 45 Niederschlagswasser Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 1 (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, zu sammeln und/oder nachzuweisen. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.
- § 46 Baumschutzsatzung Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- § 47 Archäologie allgemein Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (1) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen"

Teil B - Textliche Festsetzungen

II. Hinweise

- § 36 Die Erteilung der Rechtsgrundlagen Die Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am Steinlunke 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- § 37 Die Erteilung der Rechtsgrundlagen Bei der Entwicklung der Baulichen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BImSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- § 38 Die Bepflanzungsplanung ist als Kampfmittelverdrängungsmaßnahme eingestuft. Vor der Durchführung erdengreifender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel erforderlich.
- § 39 Bodenschutzgesetz Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie des Bodenschutzgesetz (BodSchG).
- § 40 Lärmrichtlinien Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Lärmvermeidung insbesondere durch den Schienenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt. Die zu erwartenden Pegelverteilungen, sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen § 4 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schallschuttschichtischen Gutachten öko-control GmbH mit Stand vom 07.07.2015 zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
- § 41 Im Südwesten, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich von der Luftverkehrsbehörde der Verkehrslandeplatz Magdeburg-City. Durch die Nähe zum Flughafenrandplatz weisen wir auf eine zu erwartende Geräuschbelastung hin. Da das Geltungsbereich aber außerhalb der 55 dB (A) -Isolinie befindet, stellt der Flughafen keine erhebliche Belastung dar.
- § 42 Baugrund Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.
- § 43 Gutachten -Brügelkartierung Die Erfassung der Anfangs erdiges im Geltungsbereich vom März bis Juli 2018. Die Ergebnisse sind im Gutachten zusammengefasst und werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages realisiert. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.
- § 44 Die Anbindung der Planstraße B - Nr. 4 an die Gust-Müller-Straße ist für den individuellen PKW - Verkehr nur in begründeten Ausnahmefällen (Havarie) möglich. Dies ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) zu sichern.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- § 45 Niederschlagswasser Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 1 (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, zu sammeln und/oder nachzuweisen. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.
- § 46 Baumschutzsatzung Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- § 47 Archäologie allgemein Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (1) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen"

IV. Kartengrundlage:

- 10141 Flurstücksnummer
- 66,13 Flurstücksgröße
- 66,13 Geländehöhe

V. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

- Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Mobilisierung (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenrampe, Pkstation i.d.L.)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Sicherheitsbereich der Hochdruckgasleitung und des Regenwasserkanals (gem. textl. Festsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Mobilisierung (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenrampe, Pkstation i.d.L.)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Sicherheitsbereich der Hochdruckgasleitung und des Regenwasserkanals (gem. textl. Festsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Mobilisierung (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenrampe, Pkstation i.d.L.)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Sicherheitsbereich der Hochdruckgasleitung und des Regenwasserkanals (gem. textl. Festsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Mobilisierung (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenrampe, Pkstation i.d.L.)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch