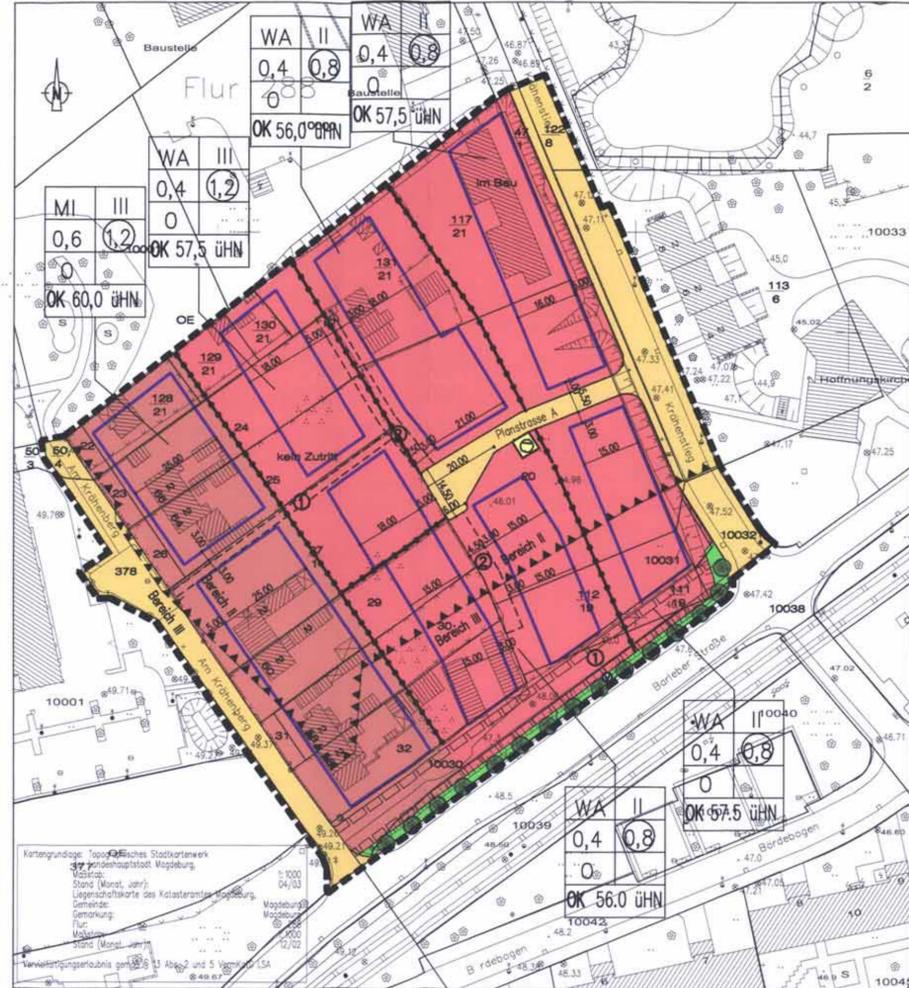


Planteil A



Planzeichenerklärung
I Planzeichenfestsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
- Mischgebiet gem. §6 BauNVO

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

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (SS 16, 20 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (SS 16, 19 BAUNVO)
- 12 Geschößflächenzahl (GFZ) (SS 16, 20 BauNVO) als Höchstmaß
- OK 58,5m ü HN Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) als Höchstmaß

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

- 0 offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§23, Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen f. Versorgungsanlagen, f.Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f.Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

- Zentrale Abwasserbestelle Versorgungsunternehmen Fläche für Abwasserbeseitigung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Versorgungsunternehmen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Versorgungsunternehmen und Anwohner
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für 1. Änderung des Teilbereiches "Am Krähenberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

II Vermerke

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäude
- Bereich II-III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Maßgebliche Außenlärmpegel:
II: 56-60 db (A)
III: 61-65 db (A)

Planteil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO)
 - 1.1 Die nach § 4 Abs. 3, Pkt. 5 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1(6) BauNVO)
 - 1.2 Die nach § 6 Abs. 2, Pkt. 3, 7 und 8 im Mischgebiet zulässigen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 sind nicht zulässig. (§ 1(5) BauNVO)
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.1 Die Befestigung der Anbindungsstraße "Am Krähenberg" sowie der Anliegerstraße (Planstraße A) ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Pflasterung, Abflussbeiwert max. 0,8)
- 2.2 Ebenerdige Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen. (Pflasterung, Abflussbeiwert max. 0,8)
- 2.3 Das Regenwasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken durch Nutzung und Versickerung dem natürlichen Kreislauf zuzuführen

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 3.1 Auf den Bauparzellen des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind je angefangene 100 m² neu versiegelte Fläche 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum sowie 5 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.2 Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt für Laubbäume 16-18 cm Stammumfang, für Obstbäume 8-10 cm Stammumfang.
- 3.3 Der Ausgleich für das planexterne Defizit von 2.694 Werteinheiten erfolgt über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG; § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 4.1 In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.
- 4.2 Bei Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen ist mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur verkehrsberuhigten Seite zu orientieren, wenn keine schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte von den Fassaden schutzweidriger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

- 4.3 Der Ausgleich für das planexterne Defizit von 2.694 Werteinheiten erfolgt über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg
- 4.4 In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.
- 4.5 Bei Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen ist mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur verkehrsberuhigten Seite zu orientieren, wenn keine schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte von den Fassaden schutzweidriger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

- 4.6 In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.
- 4.7 Bei Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen ist mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur verkehrsberuhigten Seite zu orientieren, wenn keine schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte von den Fassaden schutzweidriger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

- 4.8 In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.
- 4.9 Bei Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen ist mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur verkehrsberuhigten Seite zu orientieren, wenn keine schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte von den Fassaden schutzweidriger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

- 4.10 In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.
- 4.11 Bei Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen ist mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur verkehrsberuhigten Seite zu orientieren, wenn keine schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte von den Fassaden schutzweidriger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

- 4.12 In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.
- 4.13 Bei Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen ist mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur verkehrsberuhigten Seite zu orientieren, wenn keine schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte von den Fassaden schutzweidriger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S.568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am **13.04.2005** den Bebauungsplan Nr. 156 - 1A "Am Krähenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung.

Magdeburg, den **16. FEB. 2005**

Bürgermeister

Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den **10.02.2005**

Bürgermeister

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **27.07.04** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 - 1A und der Begründung haben vom **06.08.04** bis **06.09.04** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 - 1A und der Begründung haben vom **29.07.04** bis **06.09.04** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **29.07.04** über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **10.09.2004**

Bürgermeister

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.12.2001 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 - 1A "Am Krähenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **10.09.2004**

Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den **10.09.2004**

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.01.2002 durchgeführt worden. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Magdeburg, den **10.09.2004**

Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 156 - 1A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom **13.04.2005** wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den **15.02.2005**

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am **07.07.2004** dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 - 1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den **10.09.2004**

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **06.08.04** gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den **18.02.05**

Bürgermeister

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am **07.07.2004** dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 - 1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den **18.02.05**

Bürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 156 - 1A "Am Krähenberg" übereinstimmt.

Magdeburg, den **18.02.05**

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den **17.02.06**

Bürgermeister

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

Magdeburg, den

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 156 - 1A "Am Krähenberg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am **13.04.2005** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den **15.02.2005**

Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den **10.09.2004**

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.01.2002 durchgeführt worden. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Magdeburg, den **10.09.2004**

Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 156 - 1A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom **13.04.2005** wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den **15.02.2005**

Bürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt

Dieser Plan hat ausgelegt
vom: **06.08.04** bis: **06.09.04**
Lfd. Nr.: **140**
Amtsbl. **27.7.04 Nr. 27**

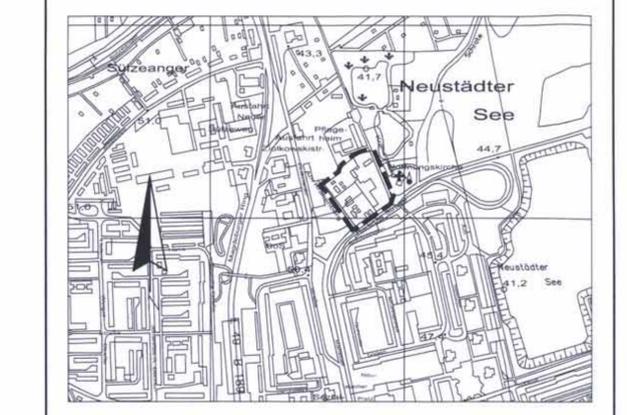
Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Urschrift
Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: **61.12.29.13**
Amtsbl. **05.02.05**
Nr. 04

Satzung
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 156-1A
AM KRÄHENBERG
Stand: Mai 2004

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Architekturbüro
Berger und Partner
Lorenzweg 48
39124 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000