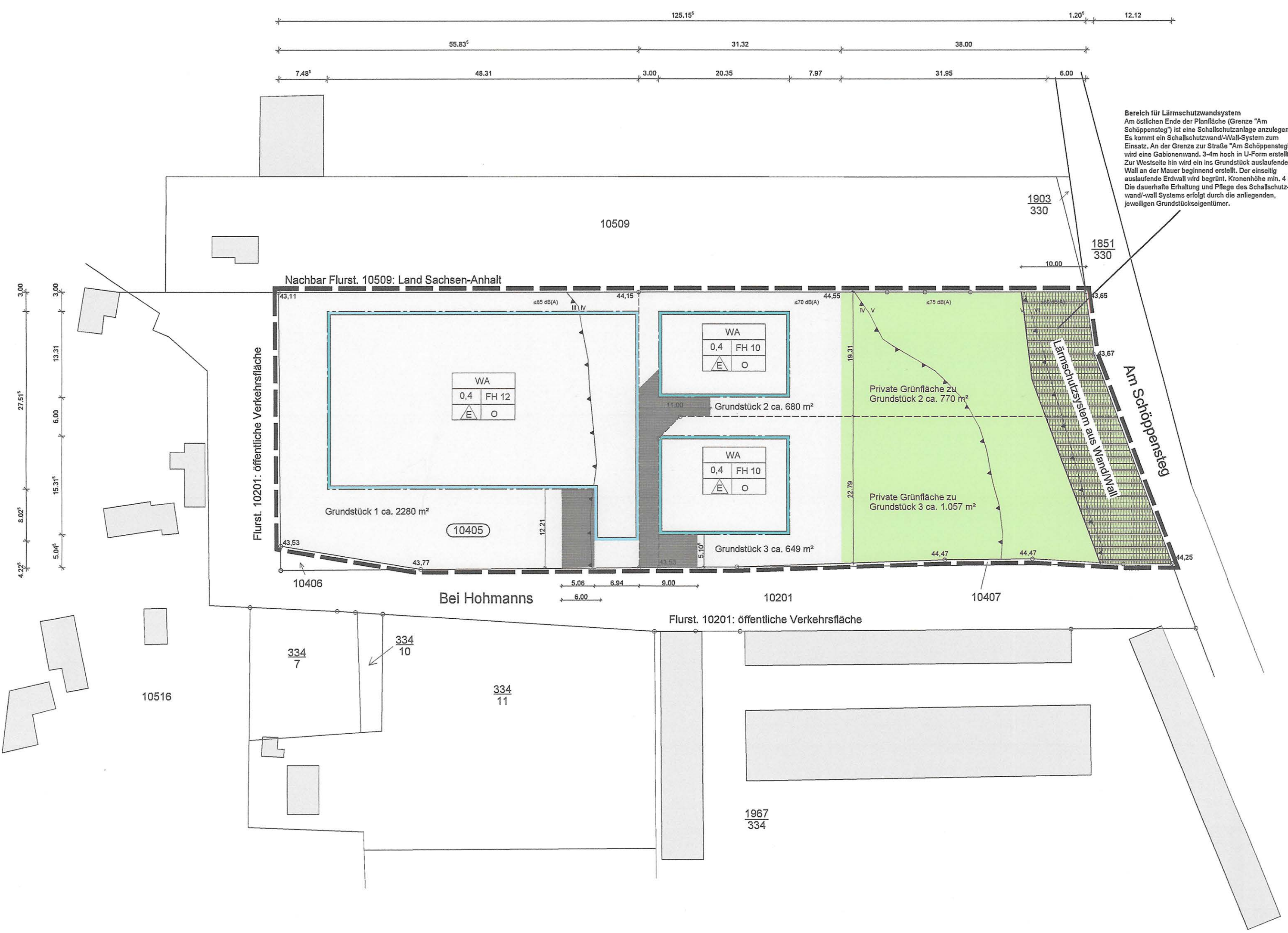


PLANTEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

FH Firsthöhe 10m und 12m u. GOK Bezugsfläche GOK = 44,50 NHN

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Schallbereichsgrenze
Gültigkeitsgrenze des VE-Plans
Flurstücksgrenzen
Baugrenzen
Grundstücksgrenzen (Neuteilung)

private Grünfläche mit Schallschutzwall
Schallschutzwall (Gabionenwand in U-Form an der Grenze und Erdwall mit Auslauf ins Grundstückinnere)
Grundstückfläche Wohngebiet
Private Zuwegung

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemeinde: Magdeburg, Landeshauptstadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 209
Flurstück: 10405
Maßstab: 1:1000
Kartenstand: 25.04.2016

ALK/04/2016 © LVermGeo LSA
(www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
B21/1-600810/16

**PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO sind zugelassen. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Für die max. Firsthöhe wird als Bezugsfläche 44,50 NHN als GOK festgelegt.

1.3 Grundflächenzahl 0,4
Die Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um max. 50% überschritten werden.

- Grünordnung**
- 1.4 Die Dächer sind als Flachdach, Satteldach, Pultdach oder Walmdach mit 0 - 45° zu erstellen.
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.1 Garagen mit Abstellräumen dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden.
3. Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.1 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (vorrangig Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungswände (Wände, Fenster, Türen, Dach etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem Lärmpegelbereich wie folgt auszuführen.

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R ₁₀₁₆ in dB	Außenräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	-	-
II	30	30	30
III	35	35	35
IV	40	40	40
V	45	45	45
VI	50	50	50

- 3.2 Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt 1 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten ECO 15106 mit Stand vom 30.11.2015 zu entnehmen. Das Gutachten liegt zur Einsicht aus.
- 3.3 Es sind Fenster mit Schallschutzverglasung der Schallschutzklasse 4 einzubauen. Alle Räume, die zum ständigen Aufenthalt gemäß DIN 4109 - Schallschutz dienen, erhalten eine schalldämmte Lüftungseinrichtung. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind dem Schallschutzgutachten ECO 15106 vom 30.11.2015 zu entnehmen.
- 3.4 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
- 3.5 Schallschutzwall
Entlang des Schoppensteiges ist eine Lärmschutzanlage mit mind. 4m Höhe in Bezug auf die Straßenhöhe des Schoppensteiges zu errichten als kombiniertes Wall-Wand-System. An der Grenze zum Schoppensteig wird eine 3-4m hohe Gabionenwand errichtet, dahinter ein nach Westen abfallender Wall (Kronenhöhe 4m) ausgebildet.
4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, zu versickern bzw. zu versickern.
- 4.2 Parkflächen und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Material, mit einem Abflußwert von mindestens 0,6 zu erstellen. (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterterrassen)
- 4.3 Nach Entleerung des Geländes sind die vorhandenen Auffüllungen vollständig abzutragen. Mit ihnen ist nach den geltenden Richtlinien weiter zu verfahren.
- 4.4 Der Boden im Bereich des Trafohauses ist auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.
- 4.5 In Geländebereichen, die zur Herrichtung der Grünflächen und Hausgärten vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 der BStoSchV herzustellen.

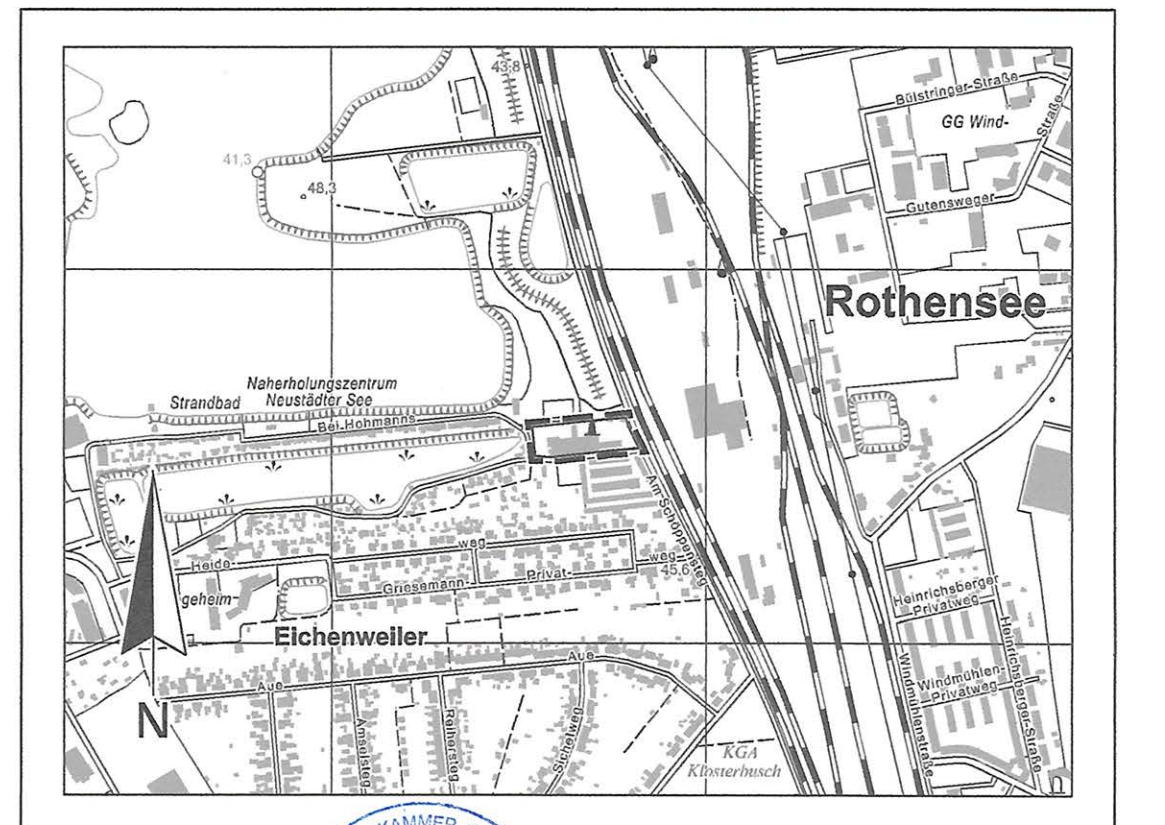
**Landeshauptstadt
Magdeburg**

DS0478/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1
AM SCHÖPPENSTEG
Stand des: November 2016**

M 1 : 500

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.03.17 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1 „Am Schoppensteig“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122-3.1 wurde ausgearbeitet vom:</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.07.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1 „Am Schoppensteig“ beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.07.2015 über das Amtsblatt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2016 beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.08.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2016 über das Amtsblatt Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 16.09.2016 bis 18.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 16.03.17 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 23. MÄR 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 16.03.2017 wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 30.05.2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122-3.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 20.03.2017</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122-3.1 „Am Schoppensteig“ ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 07. JUN 2017</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Stadtplanungsamt</p>



Planverfasser:
ARCERS
Architects + Engineers GmbH
Lübecker Straße 91
39124 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2016