

Kartengrundlage: Lage und Höhenplan... © GeoBase DE / VermGeo LDA [2015] A181-10159/09 [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 BauNVO... Einrückungen durch textliche Festsetzungen)

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl 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))

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen (o II)
Straßenbegrenzungslinie
Vorhalflächen für die Straßenbahn

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsraum
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Zweckbestimmung: private Anlagestraße

Zufahrt 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, Lastenrad, Pkstation i.u.S.)

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 Flurstücksgrenze
Geländehöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 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 Nr. 1 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem eingeschränkten Wohngebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO nur nicht wesentliche ständige Gewerbebetriebe zulässig... § 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 Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen (§ 18 BauNVO)... § 5 Die Mindestgründstückstiefen für freistehende Einfamilienhäuser betragen 800 m für Doppelhaushäuser oder Reihenhäuser 300 m und für Reihenhäuser jeweils 165 m... § 6 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen... § 7 Ausnahmeweise zulässig ist eine abweichende Bauweise bei Trennwänden von Doppel- und Reihenhäusern... § 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 BauD i.B.A. unzulässig ist... § 9 Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig... § 10 Folgende flächenbezogene Schallemissionspegel (Tag / Nacht) sind einzuhalten... § 11 Abweichungen von den Schallkontingenten sind ausnahmsweise zulässig, wenn über einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der jeweiligen Anteile der Richtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft belegt wird... § 12 Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz vor Schienenverkehr gemäß § 9 (1), Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt... § 13 Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz vor Schienenverkehr gemäß § 9 (1), Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt... § 14 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und zu verwerten... § 15 Ein Regenrückhaltebecken (RRB) ist im Bereich der Straßenbahnwendeschleife anzulegen... § 16 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdrückloser Bauweise unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche herzustellen... § 17 Im Wohngebiet sind die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80 Prozent als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen... § 18 In dem eingeschränkten Wohngebiet sind 10 % der Baugrundstückflächen mit standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen... § 19 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... § 20 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 15012 am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist für Eingriffe durch den Ausbau der Ottersleber Chaussee wie folgt zu gestalten... § 21 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 10273 der Fur 475... § 22 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 354-1D 'Frankfelde Ostseite Teilbereich D'... § 23 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugelände umgewandelt werden... § 24 Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Feldlerche ist eine Ackerfläche qualitativ als Bruthabitat aufzuwerten...

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

§ 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 BauD i.B.A. unzulässig ist.

Die Anordnung von Bäumen und Sträuchern richtet sich nach DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und DWA-Merkblatt 162.

Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Dies gilt nicht für Tiefgaragen).

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

§ 11 Abweichungen von den Schallkontingenten sind ausnahmsweise zulässig, wenn über einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der jeweiligen Anteile der Richtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft belegt wird.

§ 12 Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz vor Schienenverkehr 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 Belüftungseinrichtungen) 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 Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit Außenbalkonen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Außenbalkone in Wohnzone, öffentliche Grünflächen, Restfläche im Bereich. Rows I-V show values for different noise levels.

Quelle: Schallschutzberechnungen, Bauverordn., Stand: 07.07.2015

Die Schallschutzwand der Außenbalkone von Außenbalkonen müssen 30 dB aufweisen. Die Schallschutzwand für Freizeitanlagen müssen mindestens 25 dB einhalten, soweit der Fensterfallbereich der gesamten Wandfläche bis zu 50% beträgt.

In Bereichen mit Außenlärmpegel > 65 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzulegen. Sind im Bereich Außenlärmpegel > 65 dB(A) Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Räume des Gebäudes müssen eine ausreichende Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes von Außenbalkonen nach DIN 4109 zu erbringen.

§ 13 Für das eingeschränkte Wohngebiet hat die Beladung der LKW's (bis 3,5t) zwischen 7.00 und 8.00 Uhr zu erfolgen. Die Warenabnahme ist von 8.00 bis 16.00 Uhr möglich. Der Nachtbetrieb ist im eingeschränkten Wohngebiet auszuschließen.

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

§ 14 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und zu verwerten. Für die privaten Baugrundstücke ist ein Baugrundstück mit Niederschlagswasserbegrenzung zu erstellen.

Folgende Lösungen sind im Niederschlagsbegrenzungskonzept zu verwenden.

Errichtung einer Zisterne mit einem den Erfordernissen entsprechendem Fassungsvermögen mit und ohne Kombination einer Drainage zur allmählichen Niederschlagsverweigerung und Verdunstung.

Verdunstung und Versickerung des gesammelten Regenwassers durch Nutzung zur Gartenbewässerung.

Errichtung von begrüntem 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 Straßenbahnwendeschleife anzulegen und dient der Entwässerung der öffentlichen Straßen im Bebauungsgebiet. Das RRB ist eine technische Anlage, notwendige Einrichtungen zur Bewirtschaftung sind zulässig.

§ 16 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdrückloser Bauweise unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche herzustellen. (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenplatzsteine, Rasenwabensteinen). § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

§ 17 Im 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

§ 18 In dem eingeschränkten Wohngebiet sind 10 % der Baugrundstückflächen mit standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 50 m² Pflanzfläche mindestens ein Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Abgibtige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 19 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. Abgibtige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzuerkennen. Die zu Pflanzung empfohlenen Baumarten sind der Anlage 1 des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Pflanzqualität ist entsprechend § 34 der textlichen Festsetzungen auszuführen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, § 9 (1) Nr. 18 BauGB).

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 21 BImSchG)

§ 20 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 15012 am nördlichen Rand des Geltungsbereichs 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 Fur 475. Anlagen einer Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und ungenüßigen Baum- 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.

§ 22 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 354-1D 'Frankfelde Ostseite Teilbereich D'.

§ 23 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugelände umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermieden.

§ 24 Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Feldlerche ist eine Ackerfläche qualitativ als Bruthabitat 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 den eingeschränkten Wohngebieten sind ebenerdige Stellplätze aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überdecken. Dabei ist je 5 angelegte Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum. Standort und Baumart sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die 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 Feldhecke 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 Feldhecke aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern. Je 100 m² Pflanzgefäßflächen sind mindestens 45 Sträucher und 2 Laubbäuser zu pflanzen.

§ 28 Im Verkehrsraum der Straße B sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßlänge einseitig der Fahrbahn mindestens acht mittelgroße standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßiger Abfolge zu pflanzen. Qualität entsprechend Nummer 15 des Umweltberichtes. Die Bäume erhalten mindestens eine zubefestigte Baumscheibe von 15 m². Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuleiten.

§ 29 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

§ 30 Flachdächer sowie Flachgebäude mit 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).

Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratbau extern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

§ 31 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)

§ 32 Die zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Sträuchern 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 Maße 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 gleicher 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 Planungsausschusses erteilt werden. § 9 (1) Nr. 21 i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

II. Hinweise

Einwirkung der Rechtsgrundlagen Die Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am Steninkule 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Gründordnung 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.

Kampfmittel Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverbotswahl eingestuft. Vor der Durchführung erdengreifender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel erforderlich.

Bödenzustand: Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie des Bodenschutzgesetzes (BodschG).

Lümmelmissionen Innerhalb des Plangebietes ist eine Lümmelmission insbesondere durch den Schienenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt.

Die zu erwartenden Pegelbelastungen, 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 schalltechnischen Gutachten öko-control GmbH mit Stand vom 07.07.2015 zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Südwesten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich von der Luftverkehrsbehörde der Verkehrslandeplatz Magdeburg-City. Durch die Nähe zum Flughafenlandplatz weisen wir auf eine zu erwartende Geräuschmission hin. Da das Plangebiet sich aber außerhalb der 55 dB (A) -Isolinie befindet, stellt der Fluglärm keine erhebliche Belastung dar.

Baugrund: Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

Gutachten -Brügelwerkunterkunft: Die Erfassung der Anfangs ergebnis im Plangebiet 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 beigelegt.

Die Anbindung der Planstraße B - Nr. 4 an die Gust-Müller-Straße ist für den individuellen PKW - Verkehr nur in begründeten Ausnahmefällen (Havarien) möglich. Dies ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) zu sichern.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

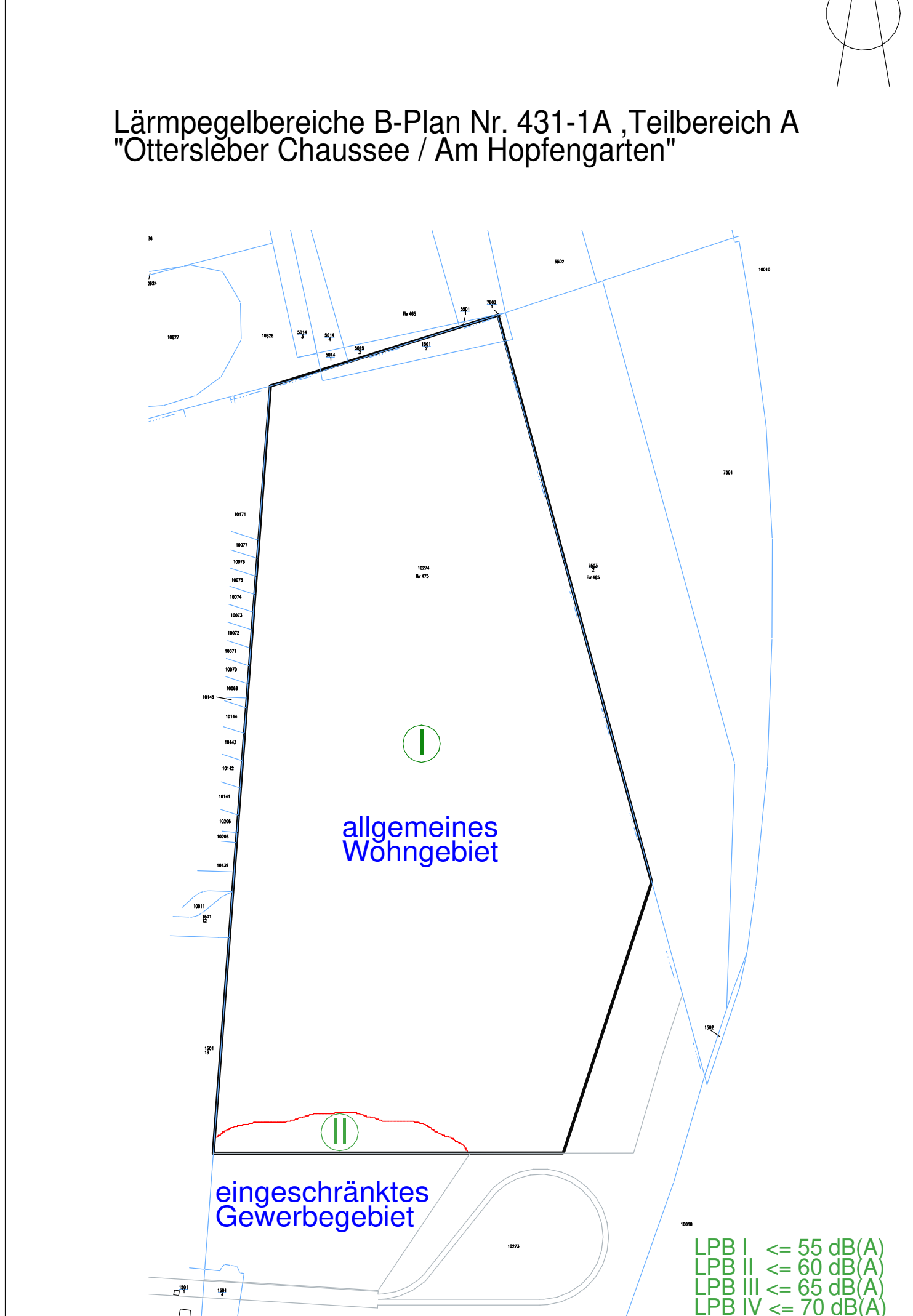
Gemäß § 1 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entzorgung von Niederschlagswasser anzuschließen. Wenn betriebserforderliche Anlagen 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.

Baumschutzsatzung Die 'Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung' vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Archäologie allgemein Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (3) des Denkmalrechtsgesetzes 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

Lärmpegelbereiche B-Plan Nr. 431-1A, Teilbereich A 'Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten'



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Magdeburg. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A OTTERSLEBER CHAUSSEE/ AM HOPFENGARTEN. Stand: Oktober 2020 (geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.01.2021). Maßstab 1 : 1 000. Includes contact info for planning office and map of the area.