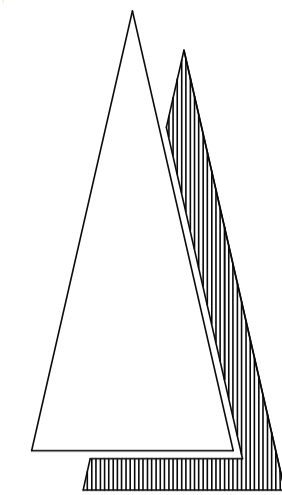
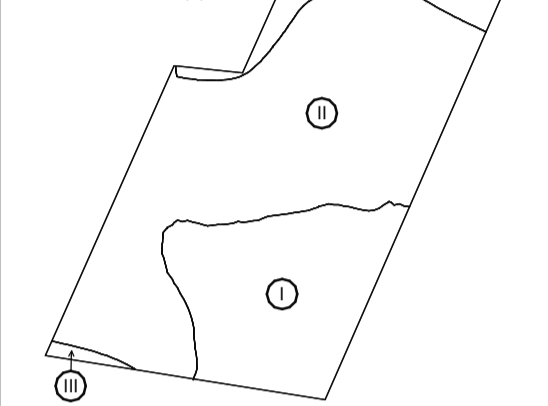


# Planteil A



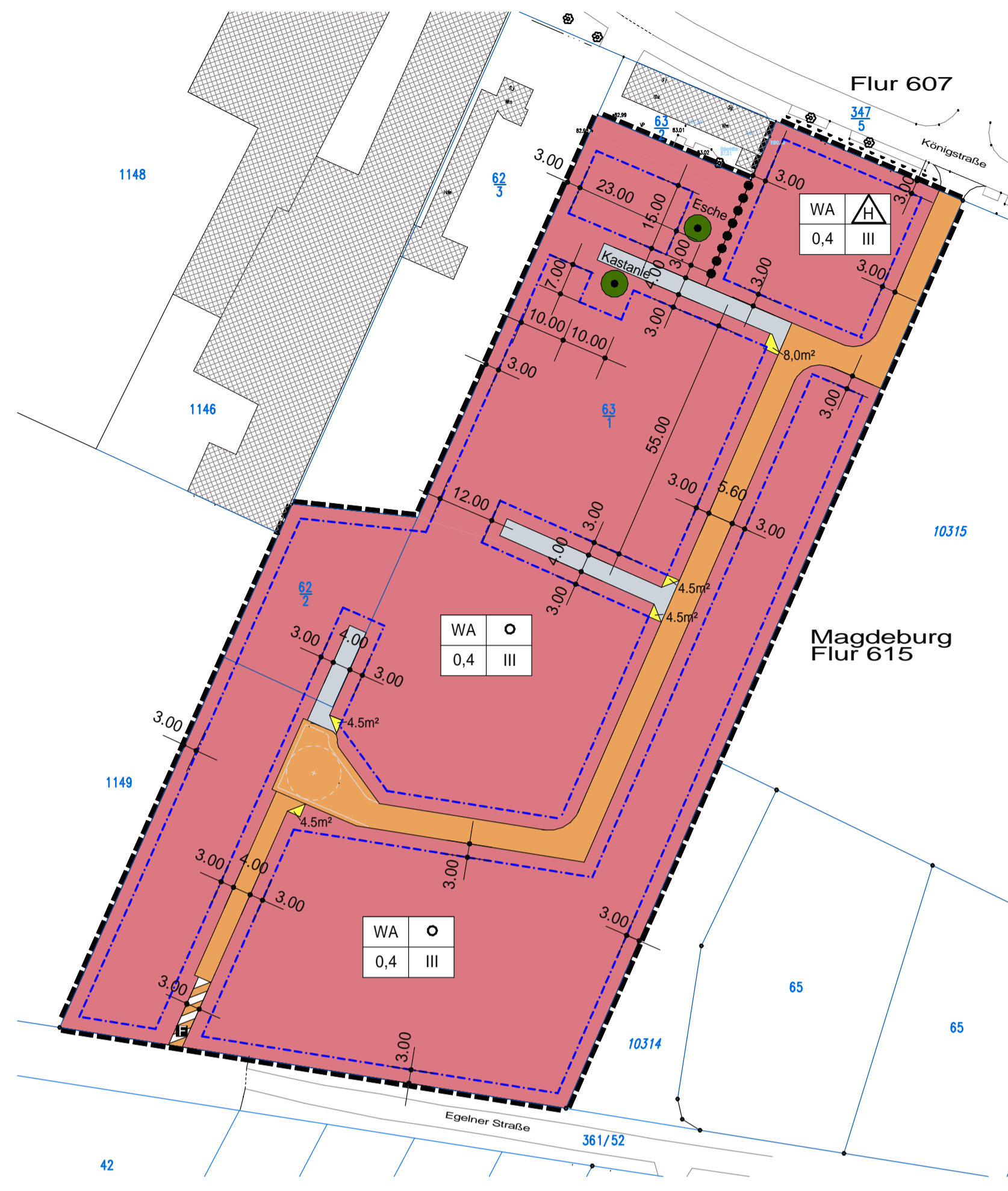
## Lärmpegelbereiche B-Plan Nr. 349-5 "Königstraße/Egelner Straße"

- LPB I => 55 dB(A)
- LPB II => 60 dB(A)
- LPB III => 65 dB(A)
- LPB IV => 70 dB(A)
- LPB V => 75 dB(A)



B-Plan Nr. 349-5 "Königstraße/Egelner Straße" Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenplan  
ÖbVerming Michael Baranowski  
Maßstab: 1:500  
Stand: August, 2012  
[ALK / 06/2012] © LVermeGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09



# Planteil B

## Textliche Festsetzungen

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen.
- Für Grundstücke, die mit Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohnungen errichtet werden, wird die gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl auf 25 vom Hundert reduziert.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das im Planteil A zulässige III Geschoss nur zulässig, wenn die Grundfläche 70% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist das Nachbarschaftsgesetz (NBG) Abschnitt 10 (Grenzabstände für Pflanzen) zu beachten. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume müssen:  
- bei Laubbäumen einen Stammumfang von min. 12 - 14 cm,  
- bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von min. 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- Die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einzelhäuser betragen 500 qm, für Doppelhaushälften 350 qm.
- Zuordnungsfestsetzung  
Der nach dem "Magdeburger Modell" ermittelte Eingriff ist teilweise planextern auszugleichen. Das Defizit in Höhe von 4239,12 Wertpunkten wird im "Pilotprojekt Rieselfelder Gerwisch" (Gemarkung Lostau, Flurbezeichnung "Die Langen bloßen Heiden", Flur 5 Flurstück 7/1) erbracht.
- Baumschutz (zu erhaltende Einzelgehölze)  
Kastanie: das Höhenniveau im Umkreis von 4 m um den Stamm ist unverändert beizubehalten (im Straßenbereich bis AK Bord) Der Wurzelbereich darf mit max. 0,10 m Erdauflage überdeckt werden.  
Esche: das Höhenniveau im Umkreis von 3 m um den Stamm ist unverändert beizubehalten.
- Im Bereich zu begründender Freiflächen/Hausgärten bzw. vorhandener Versiegelungen (Betonstraßenreste) ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Im Falle der Auffüllungsmächtigkeit von weniger als einem Meter kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auch ein Austausch bis auf den gewachsenen Boden erfolgen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.
- Für die Allgemeinen Wohngebiete werden zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm gemäß § 9 (1), Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der 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 Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, ect.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils Rw, res Aufenthaltsräume in Wohnungen in dB(A)	
	Büro- und ähnliche	Büro- und ähnliche
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Quelle: Schalltechnisches Gutachten, ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Stand: 14.08.2013

In Bereichen mit Außenlärmpiegeln > 45 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Sind in Bereichen mit Außenlärmpiegeln > 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungsöffnungen auszustatten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

## Hinweise

- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- Sollten innerhalb des B-Plangebietes bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Umweltamt entsprechend den Mitwirkungspflichten nach §3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz, vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.540-2737). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Lärmimmissionen  
Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung sowohl durch Straßenverkehr, als auch Gewerbe vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpiegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen § 9 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten ECO 13046 mit Stand vom 14.08.2013 zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- Im Plangebiet liegen direkt an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend mächtige lehmig-schluffig-tonige Bildungen wie Lößlehm und Geschiebemergel. Daher muß nach Starkregen mit Staunässe bzw. Schichtenwasser gerechnet werden.
- Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind solche Funde oder Befunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
- Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor der Durchführung erdengreifender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmitteln erforderlich.

# Planzeichenerklärung / Teil A

(§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)

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

Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)  
III = Zahl der Vollgeschosse (3.Geschoss = Staffelfgeschoß)  
O = offene Bauweise  
H = nur Hausgruppen zulässig

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Private Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung : Fußgängerbereich

## 5. Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12 , 14 BauGB)

Privater Standplatz für Müllcontainer je 4,5 m²

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 , § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 )

Erhalt Bäume

## 7. Sonstiges Planzeichen

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

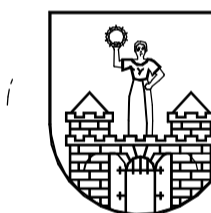
Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

öffentlicher Fußweg zur Egelner Straße

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

# Landeshauptstadt Magdeburg

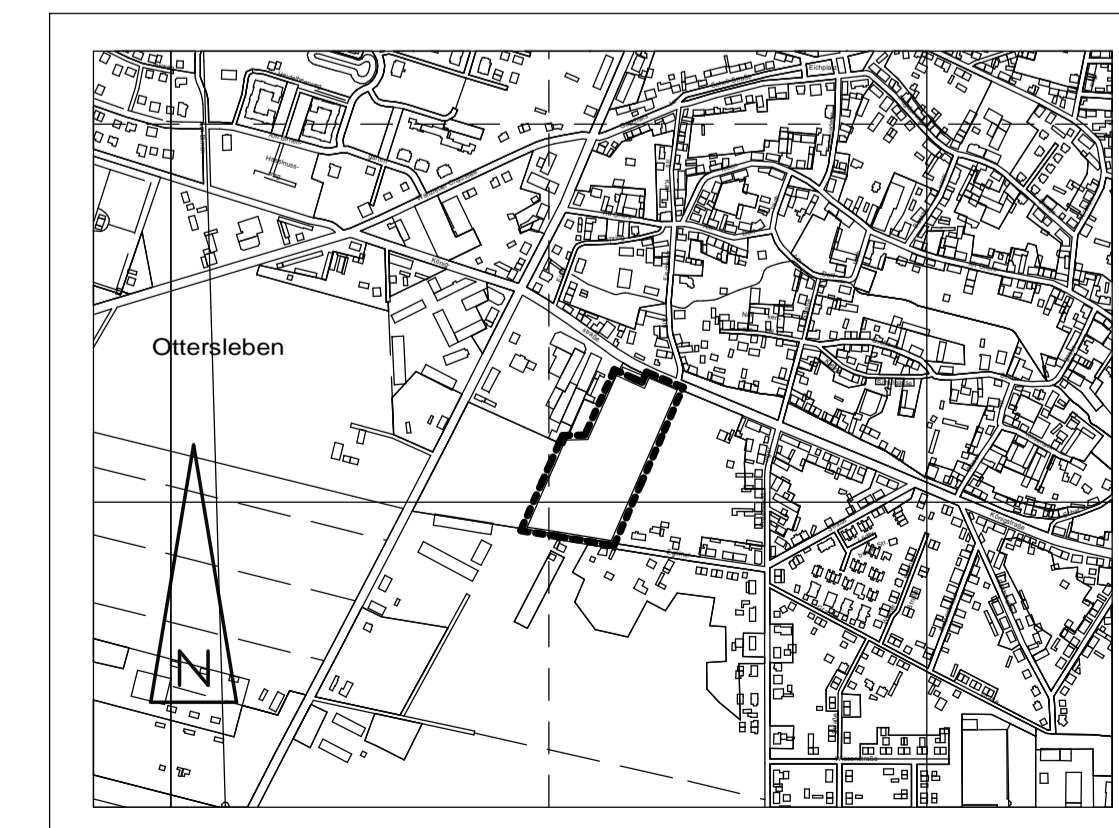


DS0075/15 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

## Satzung des Bebauungsplanes Nr. 349-5 KÖNIGSTRASSE / EGELNER STRASSE Stand: März 2015

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:  
Fischer  
Ing. Büro für Bauwesen  
Jähning 51  
39 104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2015

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden 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 den Bebauungsplan Nr. 349-5 "Königstraße/Egelner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.04.2013 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349-5 "Königstraße/Egelner Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.04.2013 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.06.2014 durch eine Bürgerversammlung erfolgt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349-5 und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2014 über das Amtsblatt Nr. 43 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349-5, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.01.2015 bis Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349-5, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.01.2015 bis 09.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom 09.01.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 349-5 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 349-5 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 349-5 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 349-5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 349-5 "Königstraße/Egelner Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt