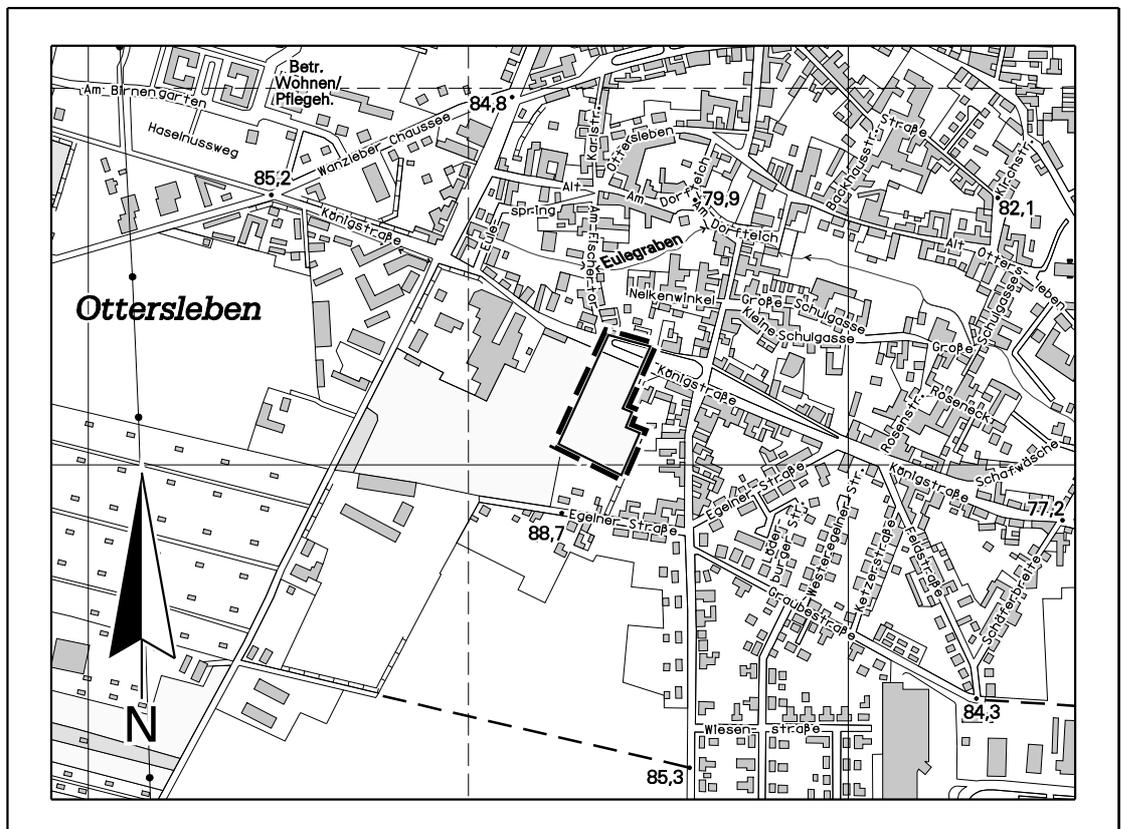




Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 349-3.1

KÖNIGSTRASSE

Stand: Juli 2012



Planverfasser:

Fischer

Ingenieurbüro Bauwesen

Jahring 51

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2012

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 349-3.1 „Königstraße“

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.01.2012 in Form einer Bürgerversammlung statt. Bürger erschienen zu dieser Veranstaltung nicht.

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Beauftragte

II.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Beauftragte ohne Rückantwort

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange, Beauftragte
1	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Dezernat 55 Gewerbeaufsicht Mitte Saalestraße 32, 39126 Magdeburg
2	Kinderbeauftragte

II.2 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	15.11.2011 26.03.2012 15.11.2011	Landesplanerische Abstimmung: Die vorgelegte Planung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist deshalb nicht erforderlich.		

			Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen des Oberzentrums Magdeburg sind nicht erkennbar.		
		26.03.2012	gleichlautende Stellungnahme		
	Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	15.11.2011	Dem Vorhaben stehen keine Belange entgegen.		
		26.03.2012	gleichlautende Stellungnahme		
	Ref. 401 – obere Abfallbehörde	15.11.2011	Die durch die obere Behörde zu vertretenden abfallwirtschaftlichen Belange werden nicht berührt. Die Belange des Bodenschutzes sowie der Kreislauf und Abfallwirtschaft werden durch die unteren Behörden wahrgenommen, deren Stellungnahmen zu berücksichtigen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die nach dem BauGB getroffenen Festsetzungen zur Kompensation aus Bodenschutzsicht nicht geeignet sind den Totalausfall der natürlichen Bodenfunktion auszugleichen. Der Umweltbericht ist nicht vollständig. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen fehlt. Zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Bauleitplanung wird auf eine entsprechende Veröffentlichung verwiesen. Die Berücksichtigung dieses Leitfadens ist wünschenswert, u. a. um die Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung zu schaffen.		
		26.03.2012	Es wird auf die Stellungnahme vom 15.11.2011 verwiesen. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.	Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung des Leitfadens überarbeitet und um die externen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.	kein Beschluss erforderlich
	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	15.11.2011	Zuständigkeiten der oberen Behörde werden nicht berührt. Es wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen.		

	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	26.03.2012	gleichlautende Stellungnahme		
		15.11.2012	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.		
		26.03.2012	gleichlautende Stellungnahme		
	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	15.11.2011	Es bestehen keine Einwände.		
		26.03.2012	gleichlautende Stellungnahme		
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	15.11.2011	Es werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Auf die Beachtung des Umweltschadensgesetzes und des Artenschutzrechts wird hingewiesen.	Der Hinweis wurde beachtet.	kein Beschluss erforderlich
		26.03.2012	gleichlautende Stellungnahme		
		15.11.2011	Hinweis zur Datensicherung Bestandteil des Raumordnungskatasters LSA ist die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen. Es wird um Information über die Bekanntmachung der Satzung gebeten sowie um die Übergabe einer Kopie der kartografischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung.	Rückwirkend zum 01.01.2012 werden dem LVA grundsätzlich das Amtsblatt (Veröffentlichung des jeweiligen Satzungsbeschlusses) sowie eine Kopie der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes zugestellt.	kein Beschluss erforderlich
		26.03.2012	gleichlautender Hinweis		
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	14.11.2011	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam, so dass eine Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft nicht erforderlich ist.		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	20.10.2011	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Fall unerwartet freigelegter Funde und Befunde hinzuweisen (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA).	Die Hinweise betreffen die Baudurchführung.	kein Beschluss erforderlich
4	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Naundorfer Straße 46	25.10.2011	Es befinden sich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung im Gebiet.		

	04860 Torgau				
5	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	21.10.2011	Im Plangebiet gibt es keine Anlagen. Planungen dafür liegen ebenfalls nicht vor.		
6	Verbundnetz Gas AG GDM / Genehmigungswesen Postfach 24 12 63 04332 Leipzig	07.11.2011	Das Vorhaben berührt weder vorhandene Anlagen noch laufende Planungen. Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der Prüfung, ob Anlagen von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Bei einer Erweiterung des Geltungsbereiches oder der Überschreitung der Grenzen durch den Arbeitsraum ist eine erneute Beteiligung erforderlich. Bezüglich der Leitungen und Anlagen regionaler / örtlicher Gasversorgungsunternehmen ist mit dem zuständigen Leitungsbetreiber Verbindung aufzunehmen.	Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ausgleichsflächenmanagement abgewickelt. Die (stadteigenen) Maßnahmeflächen wurden hinsichtlich des Leitungsbestandes bereits geprüft. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Norden um Teile des öffentlichen Straßenraumes der Königstraße erweitert. In diesem Bereich werden der bauliche Anschluss der Planstraße an die Königstraße mit Einbindung der Leitungen in das vorhandene Netz vorgenommen. Eine nochmalige Beteiligung im Rahmen des Planverfahrens ist nicht notwendig, da die Erhebung des Leitungsbestandes und die ggf. erforderlichen Abstimmungen im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen werden.	kein Beschluss erforderlich
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	16.11.2011	Bergbau <u>Markscheide- und Berechtigungswesen und Altbergbau:</u> Aus bergbaulicher Sicht bestehen keine Bedenken. Informationshalber wird mitgeteilt, dass das Vorhaben vollständig innerhalb des großflächigen Erlaubnisfeldes „Harz Börde“ (Kohlenwasserstoffe) liegt. Die geplante Maßnahme wird davon nicht beeinträchtigt. Geologie <u>Hydrologie und Umweltgeologie:</u> Für die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke ist zu beachten, dass oberflächennah überwiegend mächtige lehmig-schluffig-tonige Bildungen anstehen, die eine	Das Entwässerungskonzept sieht vor das Regenwasser der künftig öffentlichen Verkehrsfläche in den Regenwasserkanal Königstraße abzuleiten. Für die Bau-	kein Beschluss erforderlich

			geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen (Archivunterlagen). Nach Starkregen muss mit Staunässe / Schichtwasser gerechnet werden. Es wird empfohlen im Rahmen der Baugrunduntersuchung standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Es sollten alternativ Maßnahmen zur Reduzierung der Entsorgungsmengen, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit Überlauf an einen Vorfluter / Regenwasserkanal geprüft werden. Es sollte ein an den Standort angepasstes Entwässerungskonzept erstellt werden.	grundstücke steht dieser Entsorgungspfad nicht zur Verfügung. Um eine schadlose Verbringung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu ermöglichen wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung wird auf die schwierigen Bodenverhältnisse hingewiesen. Die standortkonkreten Baugrunduntersuchungen mit Festlegung der geeigneten technischen Maßnahmen sind auf dieser Grundlage von den Bauherren eigenverantwortlich vorzunehmen.	
8	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	20.10.2011	Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien die von den Maßnahmen berührt werden. Das Netz muss erweitert werden. Für den Ausbau sowie die Koordination mit dem Straßenbau und anderen Leitungsträgern sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig anzuzeigen.	Der Hinweis betrifft die Baudurchführung.	kein Beschluss erforderlich
9	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen Taubenstraße 7 38106 Braunschweig	31.10.2011	Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungen.		
10	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg	27.03.2012	Im Baugebiet befinden sich keine Anlagen der TWM. Hinsichtlich der Lage von örtlichen Versorgungsanlagen wird an die SWM verwiesen.	Die SWM wurden im Verfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
11	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	11.11.2011 23.03.2012 11.11.2011 23.03.2012 11.11.2011	<u>Elektroversorgung</u> Es bestehen keine Einwände. gleichlautende Stellungnahme <u>Gasversorgung / Wasserversorgung</u> Es bestehen keine Einwände. gleichlautende Stellungnahme <u>Fernwärmeversorgung</u>		

		<p>23.03.2012 11.11.2011</p> <p>23.03.2012 11.11.2011</p> <p>23.03.2012</p> <p>11.11.2011</p> <p>23.03.2012</p>	<p>Im Gebiet gibt es keine Wärmeversorgungsanlagen. Investive Maßnahmen sind nicht geplant. gleichlautende Stellungnahme <u>Info-Anlagen</u> Im Baubereich befinden sich keine Info-Anlagen. Investive Maßnahmen sind nicht geplant. gleichlautende Stellungnahme <u>Abwasserentsorgung</u> Die Belange der Abwasserentsorgung wurden berücksichtigt. Die Einhaltung der entwässerungstechnischen Randbedingungen für die Regenwasserableitung der öffentlichen Straßenfläche ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanungen nachzuweisen und den SWM vorzulegen. gleichlautende Stellungnahme</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die Grundstückseigentümer sollten auf den eigenverantwortlich vorzunehmenden Schutz vor Vernässung hingewiesen werden. Es werden die bei der Planung und bei Baumstandorten anzuwendenden Normen genannt. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann im Bereich TS-KA abgefordert werden. Die SWM sind rechtzeitig in die weitere Planung einzubeziehen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die SWM sind rechtzeitig in die weitere Planung einzubeziehen. Bei den Planungen sind die relevanten Normen (DIN 1998, DIN 18920, DVGW-Arbeitsbl. GW 125) anzuwenden.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Erschließungsplanung und ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Es wurden Hinweise auf die Bodenverhältnisse und ggf. auftretende Staunässe / Schichtenwasser aufgenommen. Die anzuwendenden technischen Vorschriften betreffen die Erschließungsplanung.</p> <p>Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>
12	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH		s. Stellungnahme SWM		

	Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg				
13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	07.03.2012	Zur Planung bestehen keine Bedenken. Das Flurstück 65/8 (Flur 615) wurde gesondert und ist nicht mehr existent. Es werden die dafür entstandenen Flurstücke benannt. Es wird eine Liegenschaftskarte des LvermGeo verwendet. Daher ist ein entsprechender Quellenvermerk anzubringen.	Die Änderung wurde berücksichtigt. Auf dem Plan wurde der Quellenvermerk angebracht.	kein Beschluss erforderlich
	Polizeidirektion Magdeb. Sternstraße 12 39104 Magdeburg				
	Polizeidirektion Magdeb. Abtl. Kampfmittel- beseitigung Sternstraße 12 39104 Magdeburg				
	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH Otto-v.-Guericke-Str. 25 39104 Magdeburg	26.03.2012	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.		
	Flughafen Magdeburg GmbH Ottersleber Chaussee 91 39122 Magdeburg	09.03.2012	Da durch das Maß der baulichen Höhe keine Beeinträchtigung des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Magdeburg durch die Überschreitung der zulässigen Bauhöhe zu erwarten ist bestehen keine Einwände.		
	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg -untere Naturschutzbehörde	03.11.2011	Es wird angeregt die Ausgleichsmaßnahmen auf dem südlichen Abschnitt des Flurstücks 65/8 durchzuführen (Verursacherprinzip). Die Ausführungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen (hier: Vögel) sind unzureichend. Es wurden weder Daten erhoben noch im Rahmen einer Potentialabschätzung Arten	Der Geltungsbereich wurde entsprechend dem Antrag des ursprünglichen Vorhabenträgers festgelegt (Einleitungsbeschluss 2009). Für das vorliegende Konzept ist der südliche schmale Grundstücksteil nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wurde	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		21.03.2012	<p>bestimmt. Es sind somit Beeinträchtigungen an einem Schutzgut zu vermuten die nicht näher betrachtet wurden. Betrachtungen zu anderen geschützten Tierarten (z. Bsp. Erdkröten) fehlen. Es wird auf einen Widerspruch bei der Bewertung nach dem Magdeburger Modell und dem Text im Umweltbericht eingegangen. Der Umweltbericht ist um die fehlenden Angaben zu den geschützten Tierarten zu ergänzen, die Eingriffsbewertung ist zu verändern und die Kompensationsmaßnahmen sind einschließlich des Flächennachweises rechnerisch sowie sachlich-inhaltlich darzustellen.</p> <p>Es wird angeregt die Ausgleichsmaßnahmen auf dem südlichen Abschnitt des Flurstücks 65/8 durchzuführen (Verursacherprinzip). Es wird angeregt am Westrand des Plangebietes eine Fuß- / Radwegeverbindung zwischen der Königstraße und der Egelner Straße anzulegen. Im Seitenbereich könnten Kompensationsmaßnahmen Platz finden. So könnte eine Übergangszone in die freie Landschaft geschaffen werden. Das Bedürfnis nach Durchwegung ist an den vorhandenen Trampelpfaden erkennbar. Die angemessene Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 3,5,7 BauGB erfordert eine Anpassung der Planung, da in der vorgelegten Form einseitig die Minimalanforderungen zur wirtschaftlichen Verwertung der Fläche als Bauland erfüllt werden.</p> <p>Der Umweltbericht weist trotz Überarbeitung erhebliche Mängel auf. Die Ausführungen zu den Vögeln sind weiter unzureichend. Es fehlen belastbare Daten. Die „Einschätzung der Habitateignung“ enthält nur Spekulationen, da der Untersuchungszeitraum ungeeignet war. Anscheinend wurde bereits vor</p>	<p>geändert. Auf dem nunmehr separaten Flurstück 10314 (Flur 615) wird gem. § 34 BauGB ein Wohngebäude errichtet. Diese Lösung ist planerisch sinnvoll, da die Egelner Straße in diesem Abschnitt bebaut ist. Eine Ausgleichsfläche an einer voll erschlossenen Straße wäre nicht effektiv.</p> <p>Der extern zu erbringende Ausgleich erfolgt in Anwendung der rechtlichen Regelungen und nach dem Gleichbehandlungsprinzip über das Ausgleichsflächenmanagement.</p> <p>Die angeregte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Königstraße und der Egelner Straße ist aufgrund der Verkleinerung der Plangebietes nicht mehr möglich. Ob eine solche Wegeführung sinnvoll und notwendig ist wäre noch zu prüfen. Ggf. könnte sie im Rahmen einer angedachten Entwicklung des Nachbargrundstücks (Flurstück 63/1) berücksichtigt werden.</p> <p>Der Umweltbericht wurde erneut überarbeitet. Es wurde ein weiterer Untersuchungsbericht zur Avifauna unter Ermittlung des tatsächlichen Brutvogelaufkommens im Zeitraum April / Mai 2012 erstellt. Damit wurde die Erhebung abwägungsrelevanter Fakten</p>	
--	--	------------	---	--	--

			<p>der Untersuchung gerodet. Abwägungsrelevante Fakten sind damit nicht erhoben worden. Die angebotene Alternative (Annahme über das Vorkommen aller Brutvogelarten) käme nur in Betracht, wenn die als Bestandssicherungsmaßnahme empfohlene Gehölzpflanzungen auch im Bebauungsplan festgesetzt werden (Planänderung). Hinsichtlich der Bewertung nach Magdeburger Modell wurde der Stellungnahme vom 03.11.2011 gefolgt.</p>	<p>sichergestellt die in den Umweltbericht eingeflossen sind.</p>	
	-untere Immissionsschutzbehörde	15.11.2011	<p>Das Bebauungsgebiet liegt an einer sehr stark befahrenen Hauptstraße. Es wird angeregt die vorhandene Wand zur Abschirmung zu erhalten.</p>	<p>Die Anregung wurde an den Vorhabenträger übermittelt. Der Zustand der Mauer wird geprüft. Der Erhalt ist nicht zwingend erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits durch die zwingend einzuhaltenden Bestimmungen zur Energieeinsparung mit herkömmlichen Außenwandkonstruktionen ein ausreichend hohes Maß an Schalldämmung erreicht werden kann.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
	-untere Bodenschutzbehörde	06.03.2012	<p>Es gibt keine weiteren Anregungen.</p>		
		24.10.2011	<p>Die Belange der unteren Bodenschutzbehörde wurden berücksichtigt. Es liegen derzeit keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.</p>		
		12.03.2012	<p>Dem Entwurf wird zugestimmt, ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.</p>		
	-untere Wasserbehörde	02.11.2011	<p>Der Einleitung des Satzungsverfahrens wird zugestimmt. Hinweis: In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes wurden vernässte Gebiete registriert. Der anstehende Boden neigt zur Bildung von Schichtenwasser. Es wird ein Baugrundgutachten empfohlen. Die Parzellen sind ausreichend groß festzulegen (mind. 500 m²) um das schadlose</p>	<p>In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken aufgenommen. Auf Staunässe bzw. Schichtenwasser wird hingewiesen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

		22.03.2012	Versickern des Niederschlagwassers zu gewährleisten. Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.		
	untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	18.10.2011 12.03.2012	Es wurden im Gebiet keine Kulturdenkmale erkannt. Es wird auf § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA (Meldepflicht bei unerwartet auftretenden Funden und Befunden) und §14 Abs. 9 DenkmSchG LSA (Kosten für erforderliche Maßnahmen) hingewiesen. Es wird auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 18.10.2011 verwiesen.	Der Hinweis betrifft die Baudurchführung.	kein Beschluss erforderlich
	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	13.03.2012	Es sind folgende Belange zu überprüfen bzw. zu berücksichtigen: Die Abstände zwischen B-Plangrenze und den Baugrenzen im Norden und Süden sind eindeutig zu vermaßen. Die Mauer an der Königstraße ist darzustellen und in der Höhe zu vermaßen. Mauerhöhe und Abstandsfläche der dahinter liegenden baulichen Anlage können zu einer unzulässigen Überdeckung von Abstandflächen führen. Es ist die Formulierung „die Mauer ist zu erhalten“ aufzunehmen. Es wird nach dem Denkmalcharakter der Mauer gefragt. Das vorhandene Gelände weist Höhen von 84,6 bis 86,8 auf. Hier muss eine Basishöhe bezogen auf OKG und das Höhensystem NHN festgelegt werden. Bei Ausnutzung des höchstmöglichen Maßes der baulichen Nutzung kann es zu einer Gebäudehöhe von über 10 m kommen. Daneben könnten Bungalows mit 5 m Höhe entstehen. Je nach Anordnung dieser Gebäudekonstellation könnte das zu bodenrechtlichen Spannungen führen. Es ist die Festsetzung der Gebäudehöhe (z. Bsp. max. Firsthöhe von 90.00 ü. NHN) erforderlich.	Die Vermassung wurde vorgenommen. Die Mauer an der Königstraße muss aus immissionschutzrechtlicher Sicht nicht zwingend erhalten werden. Es wurde außerdem festgestellt, dass die Mauer in Teilen desolat ist. Die entsprechenden Hinweise (Planteil B / Begründung) wurden herausgenommen. Die Mauer steht nicht unter Denkmalschutz. Das Gelände weist ein Gefälle von bis zu 3 Metern auf. Die Festsetzung einer Basishöhe (Planhöhe OKG) ist deshalb nicht möglich. Eine maximale Gebäudehöhe könnte wegen des Gefälles nur bezogen auf die vorhandene Geländehöhe festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen städtebaulich begründbar sein. Dass „Stadtvillen“ und „Bungalows“ sowie klassische Einfamilienhäuser nebeneinander stehen ist ein gestalterisches Problem. Bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten. Es wurden Mindestgrundstücks-	kein Beschluss erforderlich

			<p>Es wird die Frage nach einer eventuell beschränkenden Auswirkung des Freihaltstreifens im Wendehammer aufgeworfen (Grundstückseinfriedungen). Der Zweck des Streifens ist aus der Begründung nicht ersichtlich. Hier muss in die textliche Festsetzungen eine präzise Angabe übernommen werden. Bei der Eintragung „Freihaltstreifen 1.00 m“ ist, um Irritationen zu vermeiden, das Maß zu streichen.</p>	<p>größen und eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung bis 0,5 festgesetzt. In Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen) können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine künftig öffentliche Verkehrsfläche fest. In Abstimmung mit dem Baulastträger wurde festgelegt, dass der im Bereich der Wendeanlage erforderliche ein Meter breite (Sicherheits-) Streifen ebenfalls öffentlich wird. Dadurch wird verhindert, dass Zäune und ähnliches bis an die befestigte Verkehrsfläche heranrücken. Die Darstellung wurde vereinfacht.</p>	
	<p>untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg</p>	14.11.2011	<p>Hinweise: Zur Sicherung der Schleppkurve des 3-achsigen Müllfahrzeugs ist an der 90° Abknickung der Erschließungsstraße der erforderliche Radius anzusetzen und darzustellen. Es ist in der Begründung keine Aussage zur Straßenbeleuchtung getroffen. Es ist festzulegen wo sie angeordnet wird (vollständig oder teilweise im privaten Bereich).</p>	<p>Der Radius wurde eingezeichnet. Im Bebauungsplan wird die künftige öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag. Die technische Ausführung der Verkehrsanlagen wird parallel zum Bauleitplanverfahren abgestimmt.</p>	kein Beschluss erforderlich