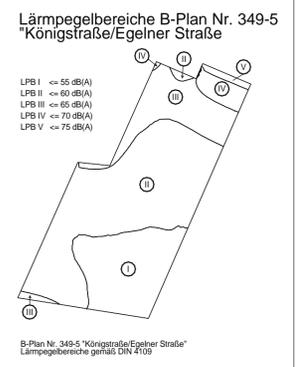
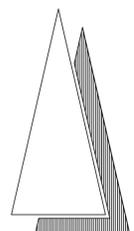
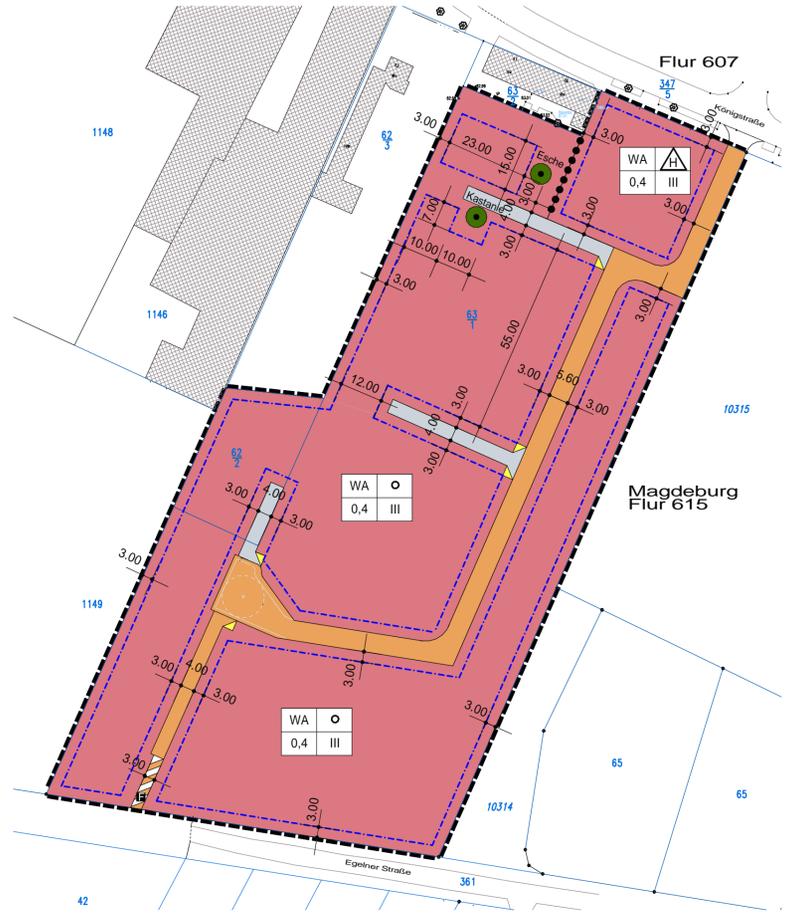


Planteil A



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
ÖbVerming Michael Baranowski
Maßstab: 1:500
Stand: August, 2012



Planteil B

Textliche Festsetzungen

- § 1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen.
- § 2 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.
- § 3 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)
- § 4 Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- § 5 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.
- § 6 Die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einzelhäuser betragen 500 qm, für Doppelhäuser 350 qm.
- § 7 Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 349-3.5 "Königstraße/Egelner Straße in Höhe von 4186,90 Wertpunkten erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg.
- § 8 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.
- § 9 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.
- § 10 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 Umfassungsbauwerke (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 Umfassungsbauwerke (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)	Bürräume und ähnliches
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 Außenlärmpegeln > 45 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 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

- 1. Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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 Außenlärmpegel 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.
- 5. 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.

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 = Staffeigeschoß)
 - = offene Bauweise
 - = 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)
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenzen
 - öffentlicher Fußweg zur Egelner Straße
 - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

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 § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10 August 2009 (GVBl. S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung 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

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den

ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

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.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Magdeburg, den

Siegel

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

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

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

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

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

Stadtplanungsamt

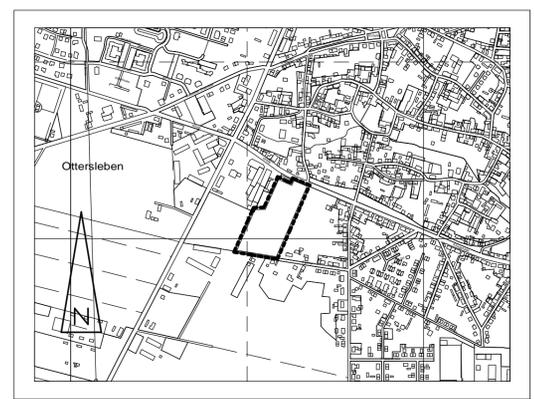
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0192/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 349-5
KÖNIGSTRASSE / EGELNER STRASSE
Stand: Mai 2014

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: 05/2014