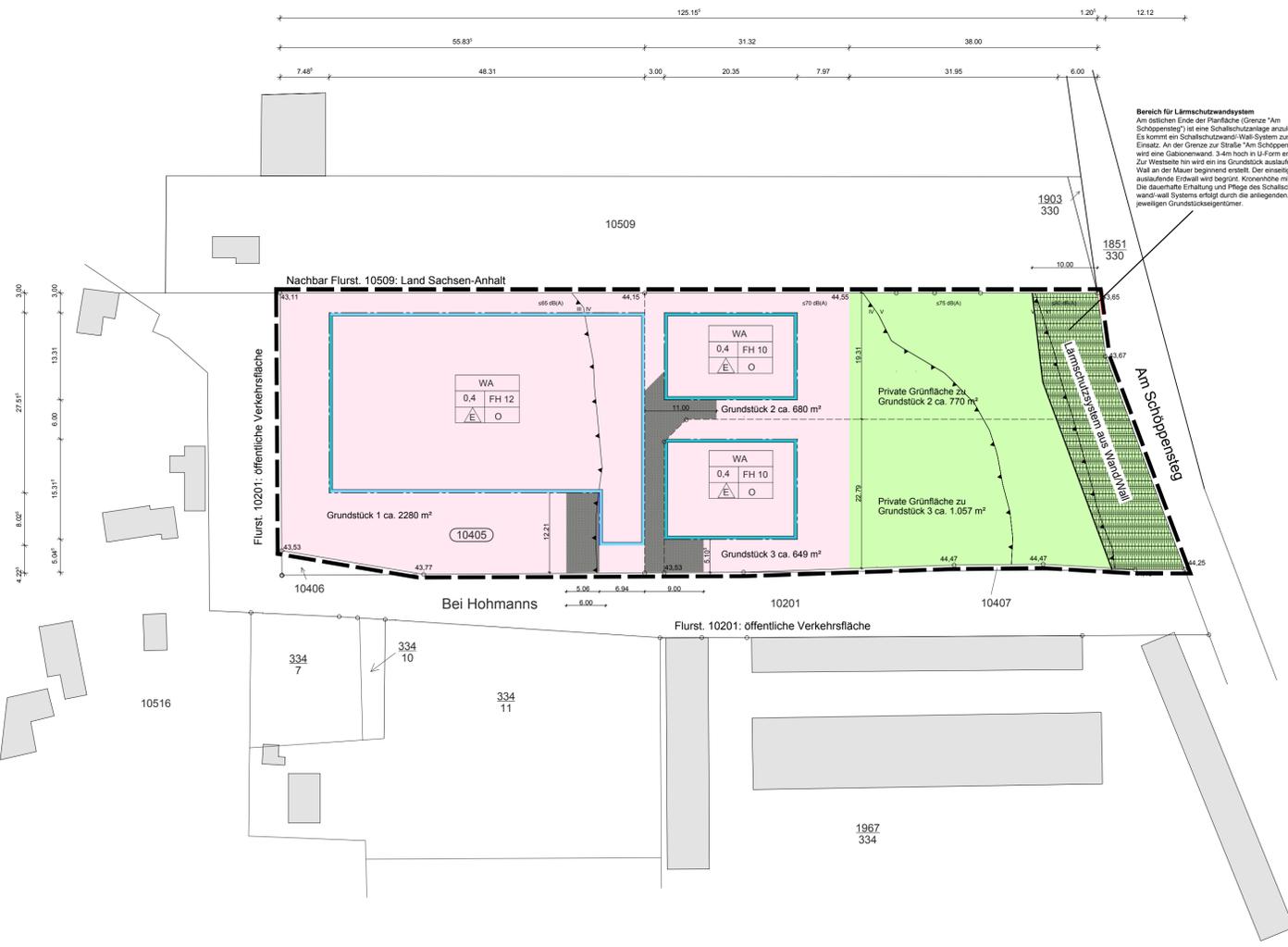


PLANTEIL A



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Planzeichenerklärung
 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 FH Firsthöhe 10m und 12m ü. GOK
 Bezugshöhe GOK = 44,50 NHN
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- o 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 Grundstücksinere)
 Grundstückfläche Wohngebiet
 Private Zuwegung

Kartengrundlage:
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Gemeinde: Magdeburg, Landeshauptstadt
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 208
 Flurstück: 10405
 Maßstab: 1:1000
 Kartenstand: 25.04.2016
 ALK/04/2016 © LVermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
 B21/1-6008810/16

- PLANTEIL B
 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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.
 - Grundflächenzahl 0,4
 Die Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um max. 50% überschritten werden.
 - Die Dächer sind als Flachdach, Satteldach, Pultdach oder Walmdach mit 0-45° zu erstellen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Garagen mit Abstellräumen dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden.
 - Flächen und Maßnahmen für Vorkerhungen zum Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 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 (vor allem die 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, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechen dem Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen.
- | Lärmpegelbereich | erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{aus} in dB | Auenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches |
|------------------|--|---|
| I | 30 | - |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |
| VI | 50 | 45 |
- 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 schallschutztechnischen Gutachten ECO 15106 mit Stand vom 30.11.2015 zu entnehmen. Das Gutachten liegt zur Einsicht aus.
 - Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Es sind Fenster mit Schallschutzverglasung der Schallschutzklasse 4 ein zu bauen. 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.
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
 - Schallschutzwall
 Entlang des Schöppensteges ist eine Lärmschutzanlage mit mind. 4m Höhe in Bezug auf die Straßenhöhe des Schöppensteges zu errichten als kombiniertes Wall-Wandsystem. An der Grenze zum Schöppensteg wird eine 3-4m hohe Gabionenwand errichtet, dahinter ein nach Westen abfallender Wall (Kronenhöhe 4m) ausgebildet.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückhalten, zu verwerten bzw. zu versickern.
 - Parkflächen und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Material, mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,6 zu erstellen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen)
 - Nach Entsiegung des Geländes sind die vorhandenen Auffüllungen vollständig abzutragen. Mit ihnen ist nach den geltenden Richtlinien weiter zu verfahren.
- 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 § Nr. 2 der BodoSchV herzustellen.**
- Grünordnung**
- Private Grundstücksflächen - Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BnatSchG
- 4.6 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
- 4.7 Je angefangene 200 m² neuerseigelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obstbaum oder Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angereichert werden.
- 4.8 Private Grünflächen mit Lärmschutzwall
 Die private Grünfläche mit Lärmschutzwall ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf 100 m² Grundfläche sind 1 Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege und Unterhaltung erfolgt durch die anliegenden Grundstückseigentümer.
- 5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BnatSchG**
- 5.1 Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbau- und Straucharten müssen:
 + bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm
 + bei Obstbäumen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
 + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
 + Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.
- Hinweis:**
- 1. Grünordnung**
 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.
- Die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken müssen unter Beachtung der Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen - Anhalt (LFG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubbau-bockskäfers ausgeführt werden.
- 2. Baumschutz**
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009, Amtsblatt Nummer 6 2009 ist einzuhalten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
- 3. Pflanzarbeiten**
 Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
- 4. Bodenschutz**
 Der Beginn der Baumaßnahmen ist der uBB wenigstens zwei Wochen zuvor anzuzugehen.
 Sollten während der vorgesehenen Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) über das bereits gutachterlich belegte Maß hinaus festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungsrichtlinien nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2719). Treten Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. Die Ausführungen der Begründung zum Bodenschutz sind zu beachten.
- 5. Lärmimmissionen**
 Die Vorbelastung durch Schienenverkehr führt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122-3.1 "Am Schöppensteg" zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete.
- 6. Die Vorbelastung durch Schienenverkehr führt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, insbesondere in der Nacht.**
- 7. Durch die Nachbarschaft des Freibades mit den dort befindlichen Spiel- und Sporteinrichtungen kann es in den Sommermonaten zu Lärmbeeinträchtigungen durch verhaltensbedingte Geräusche kommen. Der von Kindern ausgehende Lärm ist als sozialadäquat hinzunehmen.**
- 8. Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 5, 39126 Magdeburg.**

Landeshauptstadt
 Magdeburg



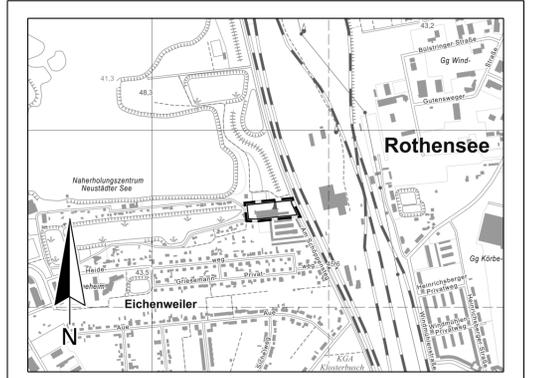
DS0182/16 Anlage 2
 Stadtplanungsamt Magdeburg

**Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1
 AM SCHÖPPENSTEG**

Stand: April 2016

Maßstab: 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1 "Am Schöppensteg", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>ObVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122-3.1 wurde ausgearbeitet vom: Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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 Schöppensteg" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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 und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung getilgt. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122-3.1 übereinstimmt. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122-3.1 "Am Schöppensteg" ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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. Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2015