

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 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, Einschränkungen durch textliche Festsetzungen)

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

0,8 III Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

OK = Baumstammzahl (§ 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)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen (o) - (II)

Straßenbegrenzungslinie

Vorhalflächen für die Straßenbahn

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: private Anlagestraße

Zulieferer 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

Örtliche Grünflächen

Private Grünflächen / Pflanzgebietsflächen 1 und 2

Kinderspielfläche

7. Maßnahmen zum Schutz, zur 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, Lastenrampe, Packstation u.ä.)

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. 11 BauGB)

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Sicherheitsbereich der Hochdruckleitung und des Regenwasserkanals (gem. textl. Festsetzungen)

11. Kartengrundlage:

10141 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

66,13 Geländehöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubereiche (§ 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. § 1 (4) Nr. 1 und festgesetzt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO zulässig wären.

§ 3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 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 dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßen (§ 18 BauNVO).

§ 5 Die Mindestgrundstücksoberflächen für freistehende Einfamilienhäuser betragen 800 m², für Doppelhaushäuser oder Reihenhäuser 300 m² und für Reihenhäuser jeweils 165 m².

§ 6 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. Von dieser Begrenzung wird bei Reihenhäusern abgesehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2)

Bauweise

§ 7 Ausnahmsweise zulässig ist eine abweichende Bauweise bei Trennwänden von Doppel- und Reihenhäusern. Diese können an die jeweilige Grundstücksgrenze herangeführt werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

§ 8 Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des nachrichtlich übernommenen Sicherheitsbereiches der Hochdruckleitung und des Regenwasserkanals die Errichtung baulicher Anlagen in Sinne des § 2 BauD LSA unzulässig ist. Die Anordnung von Bäumen und Sträuchern richtet sich nach DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und DWA-Merkblatt 162.

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

Schallschutz

§ 10 Folgende lärmbezogene Schallschutzmaßnahme (Tag / Nacht) sind einzuhalten (§ 14 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bzw. § 11 (2) Satz 1 i.V.m. (3) Satz 2 BauNVO):

eingeschränktes Gewerbegebiet: <= 55 dB(A) m²

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

§ 12 Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz vor Schienenverkehrsmitteln 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 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 im Planfeld A dokumentierten Lärmpegelbereich auszugehen ist. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit Außenbalkonen sind entsprechend des Lärmpegelbereiches wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Lichtklimmigkeit des Außenbereichs (m²)	erforderliche Lichtklimmigkeit des Innenbereichs (m²)
I	30	30
II	30	30
III	30	30
IV	40	35
V	45	40

Quelle: Schallschutzbüchlein, Bauverordn. Magdeburg, Stand: 07.07.2015

Die Schallschutzwand der Außenbalkone mit Außenbalkonen müssen 30 dB aufweisen. Die Schallschutzwand für Fensterflächen müssen mindestens 25 dB einhalten, soweit der Fensterfensterfenster der gesamten Wandfläche bis zu 50% betragen.

In Bereichen mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzulegen. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsfugen auszustatten.

Im Rahmen des Schallschutzes sind auch die Maßnahmen zur Erhaltung des erforderlichen Schallschutzniveaus auf Außenbalkonen nach DIN 4109 zu erörtern.

§ 13 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 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 Gewerbegebiet auszuschließen.

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

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

Folgende Lösungen sind im Niederschlagsabfuhrkonzept zu verwenden:

• Örtliche Zisterne mit einem den Erfordernissen entsprechendem Fassungsvermögen mit und ohne Kombination einer Drainage zur allmählichen Niederschlagsverweigerung und -verdrängung.

• Verdrängung und Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nutzung zur Gartenbewässerung.

• Errichtung von begrünten Dächern und Mulden-Rigolen Systemen, die das Regenwasser auffangen, nutzen und langsam abgeben.

• Anlegen von Gartenbeeten mit Gewässerabfuhr zur Verdrängung von Niederschlagswasser.

• Anlegen von Regenrückhaltebecken (RRB) im Bereich der Straßenbahnwagenschleife 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 wasserdrückfähiger Bauweise sowie unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdrängungsbereiche herzustellen. (Schotterstein, Rasengittersteine, Rasengitterplatt, Rasenwabenplatt). § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

§ 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 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§ 19 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 1501/2 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 Höchststämme zu pflanzen. Die Restflächen sind als naturnah Weidenflächen zu entwickeln. Die Erschließung der Fläche mit einem bis zu 2,5 m breiten Weg ist zulässig.

§ 20 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 10273 der Flur 475

Anlegen einer Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnah Bepflanzung mit offenen Weidenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Auf der öffentlichen Grünfläche sind je 500 m² Grünfläche 1 Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Restflächen sind als naturnah Weidenflächen zu entwickeln. Diese Weidenflächen sind einmal (maximal zweimal) jährlich zu mähen. Die Bepflanzung soll sich zum Wohngebiet konzentrieren und in Richtung Osten öffnen.

§ 21 Der Ausgleich des Defizits für den Bau des Wohn- und eingeschränkten Gewerbegebietes 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 54-10 "Frankfurter Ostseite Teilbereich D".

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

§ 23 Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Felder ist eine Ackerfläche qualitativ als Schutzpark aufzuwerten. Dazu sind zwei Leichenfenster mit einer Größe von je 20 m² innerhalb eines Gemeindefeldes (Bewurtpunkt) im gleichen Landschaftsraum anzulegen. Die Standorte sind der jeweiligen Bewirtschaftung anzupassen und können jährlich wechseln. Das Anlegen der Leichenfenster 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 BtNatSchG)

§ 24 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind ebenerdige Stellplätze aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überdecken. Dabei ist je 5 angrenzende Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum.

§ 25 Pflanzgebietsfläche P 1

Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung einer 10 m breiten Feldhecke aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern. Je 100 m² Pflanzgebietsflächen sind mindestens 45 Sträucher und 2 Laubbäume zu pflanzen.

§ 26 Pflanzgebietsfläche P 2

Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung einer 5 m breiten Feldhecke aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern. Je 100 m² Pflanzgebietsflächen sind mindestens 45 Sträucher und 2 Laubbäume zu pflanzen.

§ 27 Im Verkehrsweg der Straße B sind in den dafür vorgesehenen Pflanzzeilen auf 100 m Straßenslänge einseitig der Fahrbahn mindestens acht mittelkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Qualität entsprechend Nummer 15 des Umweltauswahlkataloges. Die Bäume erhalten mindestens eine unbedeckte Baumscheibe von 15 m². Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuführen.

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

§ 29 Flachdächer sowie Flachgeneigte Dächer bis 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.

§ 30 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)

§ 31 Die zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen:

+ bei Bäumen entlang der Erschließungsstraßen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm

+ bei Bäumen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm

(alle Bäume 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

§ 32 Die Zufahrten von Grundstücken sind bei gleicher Anzahl der Baugrundstücke an einer Straßenseite als Doppelzufahrten zu errichten.

§ 33 Für die privaten Verkehrsflächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger zu sichern

§ 34 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgung ist die Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Ver- und Entsorgers erteilt werden. § 9 (1) Nr. 21 i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

II Hinweise

Erhebung der Rechtsgrundlagen

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

Gründüngung

Bei der Entwicklung der Baulichen, 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 BtNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Kampfbau

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

Bödenutzungsstatus

Die Böden sind in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Weiterhin gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG).

Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmverbelastung insbesondere durch den Schienenverkehr 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 § 4 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind den schallschutztechnischen Gutachten öko-control GmbH mit Stand vom 07.07.2015 zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Südwesten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich von der Luftverkehrsbehörde der Verkehrslandeplatz Magdeburg-City. Durch die Nähe zum Flugverkehrslandeplatz weisen wir auf eine zu erwartende Geräuschimmission 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 -Brüggelerkartierung

Die Erfassung der Anfangsenergie 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 beigefügt.

Bödenutzungsstatus

Die Anbindung der Planstraße B - Nr. 4 an die Gust-Müller-Straße ist für den individuellen PKW - Verkehr nur in begründeter Ausnahmefällen (Havarie) 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 § 12 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 Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebserforderliche Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, zu sammeln und/oder nachzunutzen. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

Baumwurzelschutz

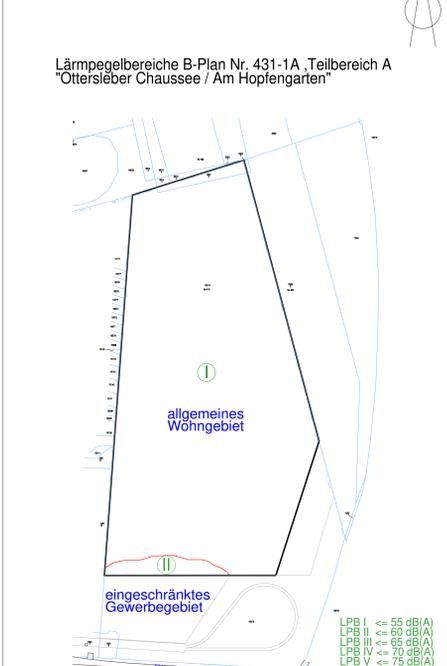
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Archäologie allgemein

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

