

PLANTEIL B

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet**
 - In den Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Anfallendes Niederschlagswasser, einschließlich Dachflächen und Nebenanlagen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder zu verwerten.
 - Anfallendes Niederschlagswasser von Erschließungs- und Anliegerstraßen sowie von öffentlichen Stellplätzen ist im Planungsgebiet zu versickern.
 - Die öffentlichen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger und begrünungsfähiger Bauweise auszubilden.
 - Auf der öffentlichen Grünfläche in der Mitte des B-Plangebietes sind 4 großkronige, standortheimische Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - Der Gehölzbestand auf der öffentlichen Grünfläche südlich Planstraße 1 ist zu erhalten und durch Neupflanzung von mindestens 9 großkronigen standortheimischen Laubbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm) sowie mindestens 20 standortheimischen Sträuchern zu ergänzen. (siehe Auswahlliste Grünordnungsplan)
 - Die Zufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.
 - Auf den Grundstückflächen sind pro Baugrundstück mind. 2 mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. (siehe Auswahlliste Grünordnungsplan)
 - Der Ausgleich des planerischen Defizits des B-Planes 122-1A "Am Schöpfensteg" von 3075 Wertpunkten erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurstück "Salbker See" auf den Flurstücken 1020,1021,1022,1023, 1024, 3001, 3002, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3020, 3021, 3022, 3023, 3027, 3028, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3042, 3050 der Flur 466. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Unterbindung der KIZ - Zufahrt auf die Ausgleichsfläche durch das Ziehen von Gräben und Aufwällungen, den Rückbau des am Salbker See I verlaufenden Schotter- und Kiesweges auf eine Breite von ca. 3,00m, die Pflanzung einer Sandröhrichte entlang des vorgenannten Kiesweges, die Pflanzung von 30 Bäumen, die Aufwertung der jetzigen Sukzessionsfläche westlich des Salbker See I zum Magerrasen durch zweimal jährliche Mahd und Ausbaggerung der bei Niedrigwasser verlandeten Insel im Salbker See I.
 - Die in Punkt 2.8. getroffenen Festsetzungen werden Anteilig allen Baugrundstücken einschließlich der Gemeinschaftsanlagen zu 65 % zugeordnet. Den öffentlichen Erschließungsanlagen wird die Durchführung anteilig entsprechend der Festsetzung unter Punkt 2.8. zu 32 % zugeordnet.
 - Im Bereich der an der Einfahrt zum Sportgelände gelegenen Grundstückfläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 6 großkronige standortheimische Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm) sowie mindestens 15 standortheimische Sträucher zu pflanzen. (siehe Auswahlliste Grünordnungsplan)
 - Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der vorliegenden und der zu erwartenden Geräuschimmissionen wird das Plangebiet in die Baufelder WA1, WA2 sowie WA3 eingeteilt.
 - Baufeld WA2**

Das Baufeld WA2 liegt gemäß vorliegendem Lärmstrahlgutachten in den Lärmpegelbereichen II bis IV innerhalb des ausgewiesenen Bereiches WA2 sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (hier Orientierungswertüberschreitungen bzgl. Lärmimmission nachts) zu treffen.

Schlafräume sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch vorgelagerte Bauten oder die Gestaltung selbst u.ä.) unterschritten werden. Für die der Straße "Am Schöpfensteg" zugewandte Häuserzeile ist zu gewährleisten, dass die Fassaden und Fenster den notwendigen Schallschutz bieten.
 - Baufeld WA3**

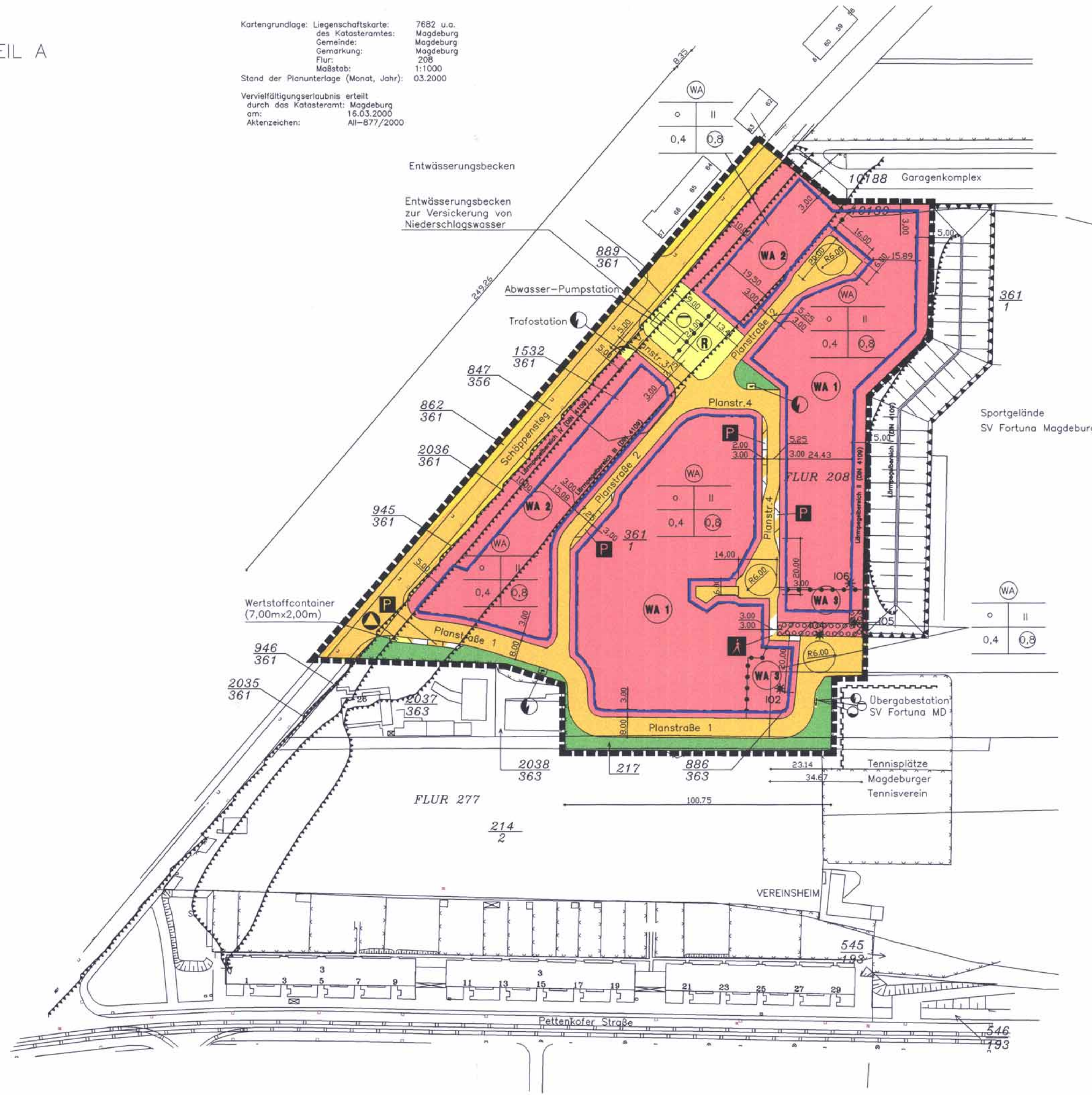
Innerhalb des ausgewiesenen Bereiches WA3 sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (hier Orientierungswertüberschreitungen tags bzgl. Lärmimmission der Sport- und Tennisanlage) zu treffen.

Im Teilbereich des Immissionsortes 2 sind keine Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen an der Ost-Fassade anzubringen. Erfolgt dies dennoch, sind die Ausbauteile so zu dimensionieren, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,ext} = 35$ dB erreicht wird.

Im Teilbereich des Immissionsortes 6 sind keine Fenster im 1. OG bzw. im Dachgeschoss an der der Sportanlagen zugewandten Seite anzubringen. Erfolgt dies dennoch, sind die Ausbauteile so zu dimensionieren, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,ext} = 35$ dB erreicht wird.
- Hinweise:**
- Im Rahmen der Lärmerschützmaßnahmen wird zu den Sportanlagen ein 6,80m hoher Lärmeschutzwall sowie zu der Tennisanlage eine 4,00m hohe Lärmeschutzwand errichtet.
 - In den Wohngebieten WA2 sowie WA3 ist in den Außenbereichen mit erhöhten Lärmimmissionen gemäß der dargestellten Lärmpegelbereiche zu rechnen.
 - Die in Bodenuntersuchungen im B-Plan-Gebiet festgestellten Schwermetallbelastungen wurden gemäß der Richtlinie der Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall den Belastungswerten Z1 und Z2 zugeordnet. Aus diesem Grund wird anfallendes Aushubmaterial in den Lärmeschutzwall eingebracht und die gesamte Bodenfläche sowie der Lärmeschutzwall gemäß dem Abfallgesetz Sachsen - Anhalt mit einer 70cm starken Oberbodenschicht abgedeckt.
 - Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen ist ein Überprüfung der Fläche durch den Kompostfäulebeseitigungsdienst notwendig.

PLANTEIL A

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 7682 u.ö. Magdeburg
 Gemeinde: Magdeburg
 Flur: 208
 Maßstab: 1:1000
 Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 03.2000
 Vernehmlichungsbescheid erteilt durch das Katastramt: Magdeburg am: 16.03.2000
 Aktenzeichen: Alt-877/2000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung, die Bearbeitung und Darstellung des Planzeichens (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 56) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. / S. 132).

1. PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 (§§ Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - und § 1 und 4 der Bauutzungsverordnung - BauUzV -)



Allgemeine Wohngebiete (B-Bauweise)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §16 BauNVO)



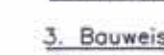
Geschäftsfächenzahl (Höchstmaß)



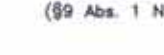
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§§ Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



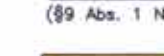
offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§§ Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Parkplätze



Fußwege

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§§ Abs. 1 Nr. 12, 14 des Baugesetzbuches BauGB)



Elektrizitätsversorgung



Abwasserpumpstation (vorhanden)



Standplatz Wertstoffcontainer



Wasserversorgung



Versickerungsbecken zur Regenwasserückhaltung und Versickerung mit V = 193m³, F = 274 m²

6. Grünflächen

(§§ Abs. 1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlicher Festsetzung 3.11.
- sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§ Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

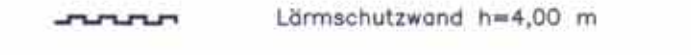
II. HINWEISE



Lärmeschutzwall h=6,80 m



Lärmeschutzwall h=4,00 m



Immissionsorte gemäß Lärmstrahlgutachten



Lärmpegelbereiche

Pegelwerte in dB (A)

für die Bereiche:

I <= 55

55 < II <= 60

60 < III <= 65

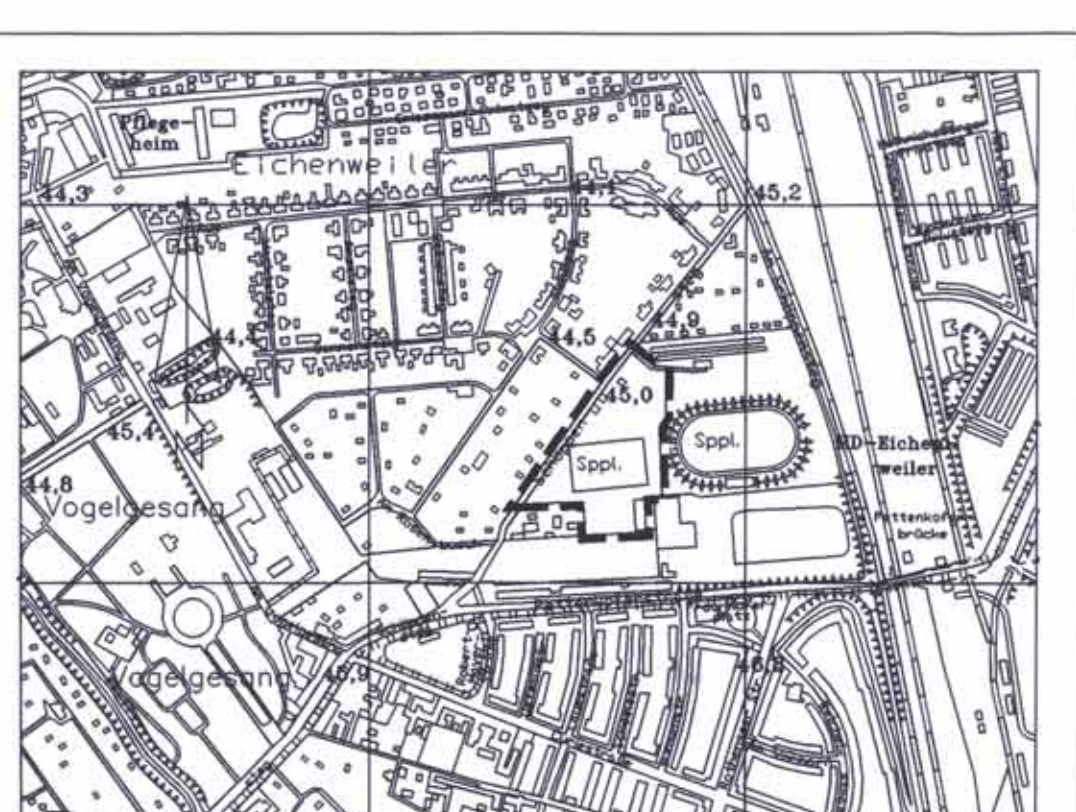
65 < IV <= 70

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 122-1A SCHÖPPENSTEG
 Stand: April 2002

Magdeburg, den 26.06.02
 Auftrags-Nr. 09.07.02
 Ausf.-Nr. Nr. 72



Planverfasser:
 Planungsbüro Pitzold und Snowdsky
 Humboldtstraße 6a
 39 112 Magdeburg

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 20 (BGBl. I, S. 1950), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt</p> <p>Magdeburg am 26.06.2002... den Bebauungsplan Nr. 122-1A "Schöpfensteg" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der vorliegenden Form als Satzung.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.03.2000 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122-1A "Schöpfensteg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB abgesehen worden.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2000 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122-1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122-1A ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.10.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zum Bebauungsplan und der Begründung haben vom 09.11. bis 10.12.2001 gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 122-1A nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 13.06.2002... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122-1A besteht aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom April 2002... wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 26.06.02 Siegel Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 122-1A "Schöpfensteg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 122-1A ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 11.07.2002 Siegel Stadtplanungsamt</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 122-1A übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 11.07.2002 Siegel Stadtplanungsamt</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122-1A der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 11.07.2002 Siegel Stadtplanungsamt</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 11.07.2002 Siegel Stadtplanungsamt</p>				