Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) und der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

(1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

§2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

§3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verhinderung von Beeinträchtigungen

(1) Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen dienen folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen (vorläufig):
- Festsetzung einer Grundflächenzahl 0,4 zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung,
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Minimierung der Wirkungen auf das Landschaftsbild

(2) Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit
Der Durchführungszeitraum für sämtliche Bauarbeiten wird auf Anfang August bis Mitte März festgesetzt.
Die Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
Bei notwendigen Schnittmaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzbeständen sind die Anforderungen der ZTV-Baumpflege einzuhalten.
Falls Bauarbeiten innerhalb der Brutzeiten notwendig werden, ist eine engmaschige Ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren.

§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

(1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.

(2) Je angefangene 100 m² überbaute Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist ein standortgerechter einheimischer Baum mit der Pflanzqualität Heister, 150 - 200 cm zu pflanzen und zu pflegen.

(3) Bilanzierung und Kompensation

V1 – Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit
Der Durchführungszeitraum für sämtliche Bauarbeiten wird auf Anfang August bis Mitte März festgesetzt. Die Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei notwendigen Schnittmaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzbeständen sind die Anforderungen der ZTV-Baumpflege einzuhalten.
Falls Bauarbeiten innerhalb der Brutzeiten notwendig werden, ist eine engmaschige Ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren.

M1 - Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökopoolprojekt 22 – Erstaufforstung bei Detershagen „Am Bergschlag" – der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ausgeglichen (vgl. UWB Anlage 2).
Ziel dieser Maßnahme ist die Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen Laubmischbestandes durch Anpflanzungen, Ansaaten und Sukzessionsbereiche.
Aus dem Ökopoolprojekt werden 40.610 Wertpunkte erworben, sodass die Eingriffe des Vorhabens ausgeglichen werden können.

§5 Wendeanlage entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

(1) Die Nutzung der südöstlich der zukünftigen Erschließungsstraße liegende, durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche wird vorübergehend als Wendeanlage festgesetzt. Die Auflösung dieser bedingten Festsetzung erfolgt mit der Rechtsgültigkeit eines südlich angrenzenden Bebauungsplanes mit Festsetzung einer Wendeanlage, eines Wendekreises oder dem östlichen Anschluss an das übergeordnete öffentliche Straßenverkehrsnetz.

§6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III bzw. LPB IV, d.h. dass die Fassaden vor schutzwürdigen Wohnräumen einer möglichen Wohnbebauung je nach Lage mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. R'w,res = 35 dB bzw. erf. R'w,res = 40 dB zu konzipieren sind. Maßgeblich für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist die in Anlage 2 (schalltechnische Untersuchung) dargestellte Rasterlärmkarte. Für Büroräume kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß um 5 dB reduziert werden.

(2) Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweis) - vom November 1989 zu erfolgen.Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich LPB	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R in dB Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

(3) Wohnräume und vor allem Schlafräume und Kinderzimmer sind nur hinter den der Lärmquelle Eisenbahntrasse abgewandten Fassaden anzuordnen. Es ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res der jeweils dafür genutzten Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

(4) Beim Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke sind die resultierenden Schalldämmmaße erf. R'w,res der jeweiligen der Verkehrslärmquelle Eisenbahnstraße zugewandten Gebäudefassaden für den Dachaufbau zu berücksichtigen. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.

(5) Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind ausschließlich vor Südfassaden möglicher Wohnbebauungen zulässig.

(6) Eine Minderung der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:07-2016 für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten ist unzulässig.

Hinweise:

(1) Der Geltungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet. Dies bedeutet, dass die Flächen bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen bzw. bei Überschreiten der Bemessungsgrundlagen, überflutet werden können. Im Hochwasserfall ist mit oberflächennahen Grundwasserständen bis zur Ausbildung freier Wasserflächen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung besteht die Möglichkeit, dass die natürliche Wasserführung des Drängwassers bei Hochwasser beeinflusst wird. Derzeit erfolgt ein Abfluss vom Deich in Richtung nahegelegener Kiessee. Dieser wirkt dabei als natürlicher Speicher.

(2) Das Areal des BPL stellt ein archäologisches Kulturdenkmal germ. § 2 DenkmSchG LSA dar (mehrperiodiges vorgeschichtliches Siedlungsgebiet). Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA sind daher zu berücksichtigen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Planung tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).
Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachweit erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Für die geplante Maßnahme ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA durch den Vorhabenträger und vor Baubeginn einzuholen. Die Genehmigung beinhaltet Maßgaben zum Umgang mit den archäologischenturdenkmalen im Zusammenhang mit der Realisierung einer geplanten Maßnahme. In den Antragsunterlagen ist der genaue Umfang aller geplanten Erdarbeiten darzulegen. Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LOA.

(3) Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, sodass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen machen wir nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können. Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen.

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift des Planers wird hiermit beglaubigt.

Biederitz, den .....

Im Auftrage

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	II
o	

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 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)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Abwasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch
Telekom
unterirdisch
Trinkwasser
Gas
Strom

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
öffentliche Grünfläche

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bereich bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
Schall LPB IV — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, IV >66-70 dB(A)
Schall LPB III — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III >61-65 dB(A)
vorgesehene Löschwasserentnahmestelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 10033, Gemarkung Biederitz
Trafo

Biederitz
Gruenewald
Heinrich-Lübke-Straße
HEIDENKRUG
Klosterpark Walbeck - und Kulturpark
Walbeck
Moellendorf
Moellendorfer Str.
Klosterbuch
Forst
Am Lake
Am Lake Ost
Am Lake West
Am Lake Nord
Am Lake Süd
Am Lake Mitte
Am Lake Ostsee
Am Lake Nordsee
Am Lake Westsee
Am Lake Südsee
Am Lake Zentrum
Am Lake Nordwest
Am Lake Nordost
Am Lake Südwest
Am Lake Südost
Am Lake Mittelsee
Am Lake Kleinsee
Am Lake Großsee
Am Lake Inselsee
Am Lake Halbinsel
Am Lake Bucht
Am Lake Strand
Am Lake Ufer
Am Lake Steg
Am Lake Boot
Am Lake Angler
Am Lake Camping
Am Lake Wiese
Am Lake Wald
Am Lake Weg
Am Lake Pfad
Am Lake Brücke
Am Lake Damm
Am Lake Deich
Am Lake Schleuse
Am Lake Wehr
Am Lake Mühle
Am Lake Hof
Am Lake Gut
Am Lake Dorf
Am Lake Kirche
Am Lake Friedhof
Am Lake Schule
Am Lake Kita
Am Lake Sportplatz
Am Lake Turnhalle
Am Lake Feuerwehr
Am Lake Rathaus
Am Lake Post
Am Lake Bank
Am Lake Laden
Am Lake Bäcker
Am Lake Metzger
Am Lake Apotheke
Am Lake Arzt
Am Lake Zahnarzt
Am Lake Tierarzt
Am Lake Friseur
Am Lake Gastwirt
Am Lake Hotel
Am Lake Pension
Am Lake Ferien
Am Lake Urlaub
Am Lake Reise
Am Lake Bus
Am Lake Bahn
Am Lake Auto
Am Lake Rad
Am Lake Fuß
Am Lake Parken
Am Lake Garage
Am Lake Tank
Am Lake Strom
Am Lake Gas
Am Lake Wasser
Am Lake Abwasser
Am Lake Müll
Am Lake Recycling
Am Lake Container
Am Lake Containerplatz
Am Lake Wertstoffhof
Am Lake Deponie
Am Lake Kläranlage
Am Lake Pumpwerk
Am Lake Wasserwerk
Am Lake Brunnen
Am Lake Quelle
Am Lake Bach
Am Lake Fluss
Am Lake Graben
Am Lake Teich
Am Lake Tümpel
Am Lake Moor
Am Lake Sumpf
Am Lake Wiese
Am Lake Weide
Am Lake Koppel
Am Lake Stall
Am Lake Scheune