

#### **4. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird bestimmt:

- 4.1 In den Baugebieten mit festgesetzten II Vollgeschossen als Höchstmaß wird die Traufhöhe von Gebäuden mit 7 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist bei geneigten Dächern die gedachte Schnittlinie zwischen der traufseitigen äußeren Außenwandoberfläche und der Oberseite der Bedachungsfläche. Bei Flachdächern wird die bautechnisch notwendige Attikahöhe des zweiten Vollgeschosses der Traufhöhe gleichgesetzt.
- 4.2 In den Baugebieten mit festgesetzten III Vollgeschossen als Höchstmaß wird die Oberkante baulicher Anlagen mit 10,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- 4.3 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die höchste Geländeoberfläche, die durch den jeweiligen Baukörper berührt wird.

#### **5. Bauweise**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

#### **6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt: In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist zulässig:

- a) die Einrichtung öffentlicher Parkflächen,
- b) die Nutzung mit Ver- und Entsorgungsanlagen sowie
- c) die Begrünung, unter Beachtung der Schutzansprüche betroffener Ver- und Entsorgungsträger.

#### **7 Öffentliche Grünflächen**

In den öffentlichen Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB zulässig:

- a) Bepflanzungen
- b) öffentliche Geh- und Fahrwege samt Beleuchtung und weiterer Ausstattungen, die der Nutzung der Grünflächen dienen,
- c) Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich ihrer Zuwegungen, Arbeits- und Rüstflächen sowie
- d) Einfriedungen.

## **Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Der Plangeltungsbereich ist Teil zweier untertägiger, archäologischer Kulturdenkmalbereiche gem. § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA): eines vorgeschichtlichen Siedlungsbereichs und des Gefechtsfelds Möckern 1813. Anstelle der primären Erhaltungspflicht ist die Sekundärpflicht der archäologischen Dokumentation zu beachten, die den Veranlassern von Eingriffen obliegt. Für alle Erdarbeiten sind denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG LSA zu beantragen. Art und Umfang der erforderlichen archäologischen Dokumentationen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

### **Hochwasserschutz**

Die Baugebiete liegen nördlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie der Hochwassergefahrengebiete der Ehle. Die Grundwasserstände im Plangebiet werden jedoch in erheblichem Maße von den Wasserständen in der Ehle überprägt. Aus diesem Grunde wird eine Unterkellerung der Gebäude durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) nicht empfohlen.

### **Lagegenauigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Lagen der Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Leitungen sind in der Örtlichkeit zu prüfen.