

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	SO	Sonstiges Sondergebiet, Gastronomie (§ 11 BauNVO)
-----------	-------------------------------------	-----------	---------------------------------------------------

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

0,4	0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
FH 11 TH 8	FH... = Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
II - III + St	TH... = Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
	II-III+St = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, +St oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsflächen
	Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	private Spielflächen
--	----------------------

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

	Öffentliche Grünflächen
	Spielplatz

7. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

	Abfall
--	--------

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

	Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 07/15 - 08/17, Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo, Gemeinde: Magdeburg, Memarkung: Magdeburg, Flur: 715, 716, Maßstab: 1:1000

[ALK/12/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-10159/09

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0618/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 252-3 BERLINER CHAUSSEE 1-7/BIEDERITZER WEG

Stand: Januar 2019

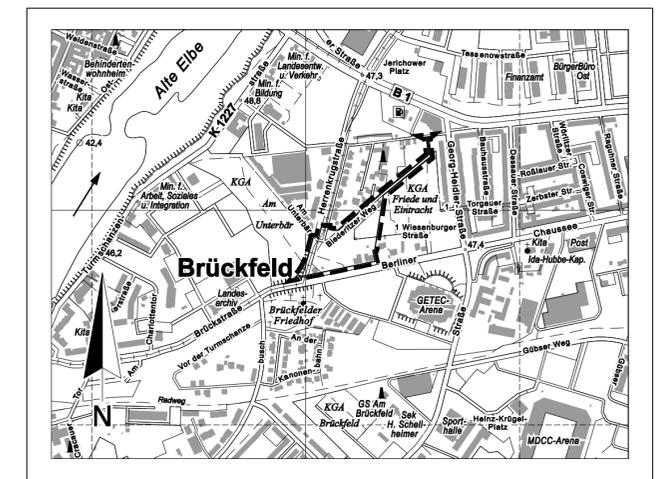
Maßstab: 1 : 1 000

Planteil B Textliche Festsetzungen

- § 1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- § 2 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Stellplatzanlagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- § 3 Die der Berliner Chaussee zugewandte Fassade des Gebäudekomplexes der MWG (1) befindet sich im Lärmpegelbereich LPB IV und ist somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R_{w,res} = 40 dB zu konzipieren. Die der Berliner Chaussee abgewandte Fassade befindet sich nach den Vorgaben der DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1, im Lärmpegelbereich LPB II und ist somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R_{w,res} = 30 dB zu konzipieren.
Die der Herrenkrugstraße zugewandte Fassade des Gebäudekomplexes der MWG (1) befindet sich im Lärmpegelbereich LPB III und ist somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R_{w,res} = 35 dB zu konzipieren. Die der Herrenkrugstraße abgewandten Fassaden befinden sich nach den Vorgaben der DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1, im Lärmpegelbereich LPB II und LPB I und sind somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R_{w,res} = 30 dB zu konzipieren.
Fassaden der offenen Bebauungen der MWG (2-5) befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB II und LPB I und sind somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R_{w,res} = 30 dB zu konzipieren. Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 hinter Fassaden innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB IV und LPB III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu konzipieren. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- § 4 Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen beträgt 46,0 m über NHN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)
- § 5 Das jeweilige Staffelgeschoss der Häuser am Biederitzer Weg springt alleseitig um mindestens 1 gegenüber dem unterliegenden Geschoss zurück. Die Dachterrassen sind nach Süden auszurichten. Das Staffelgeschoss des Gebäudes an der Berliner Chaussee hat zu den öffentlichen Grundstücken mindestens 1 m Abstand zum unterliegenden Geschoss. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Planteil B Hinweise

- 1. Baumschutz
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.02.2009 ist zu beachten. Zur Vermeidung der Fällung besonders schützenswerter Bäume werden diese zusätzlich zum Erhalt festgesetzt (Vermeidungsmaßnahme V1).
- 2. Artenschutz
Zur Sicherung potentieller Fledermausvorkommen wird die Kontrolle der drei wintersicheren Gartenlauben vor dem Abriss bzw. die Kontrolle der Bäume vor Fällung vorgesehen (Vermeidungsmaßnahme V2). Sollten Bäume mit Nachweisen der Nutzung durch die Holzbiene gefällt werden müssen, so ist das Altholz im Gebiet zu belassen damit es von der als standorttreu geltenden Art weiter genutzt werden kann. Somit wird die Fortpflanzungsstätte weiterhin erhalten (Vermeidungsmaßnahme V3).
- 3. Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- 4. Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- 5. Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Die 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 betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfaren Unterlagen nachzuweisen.
- 6. Hochwasserschutz
Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Fläche, die durch Deiche gegen Hochwasser geschützt ist. Eingedeichte Flächen können bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden, auf die Risikokarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz wird hingewiesen.
- 7. Verkehr
Aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechend den gesetzlichen Forderungen der BOSTrab erfordert die Verkehrsbelastung des Biederitzer Weges eine technische Bahnsicherungsanlage für den die Gleisanlagen querenden Verkehr.
- 8. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2018