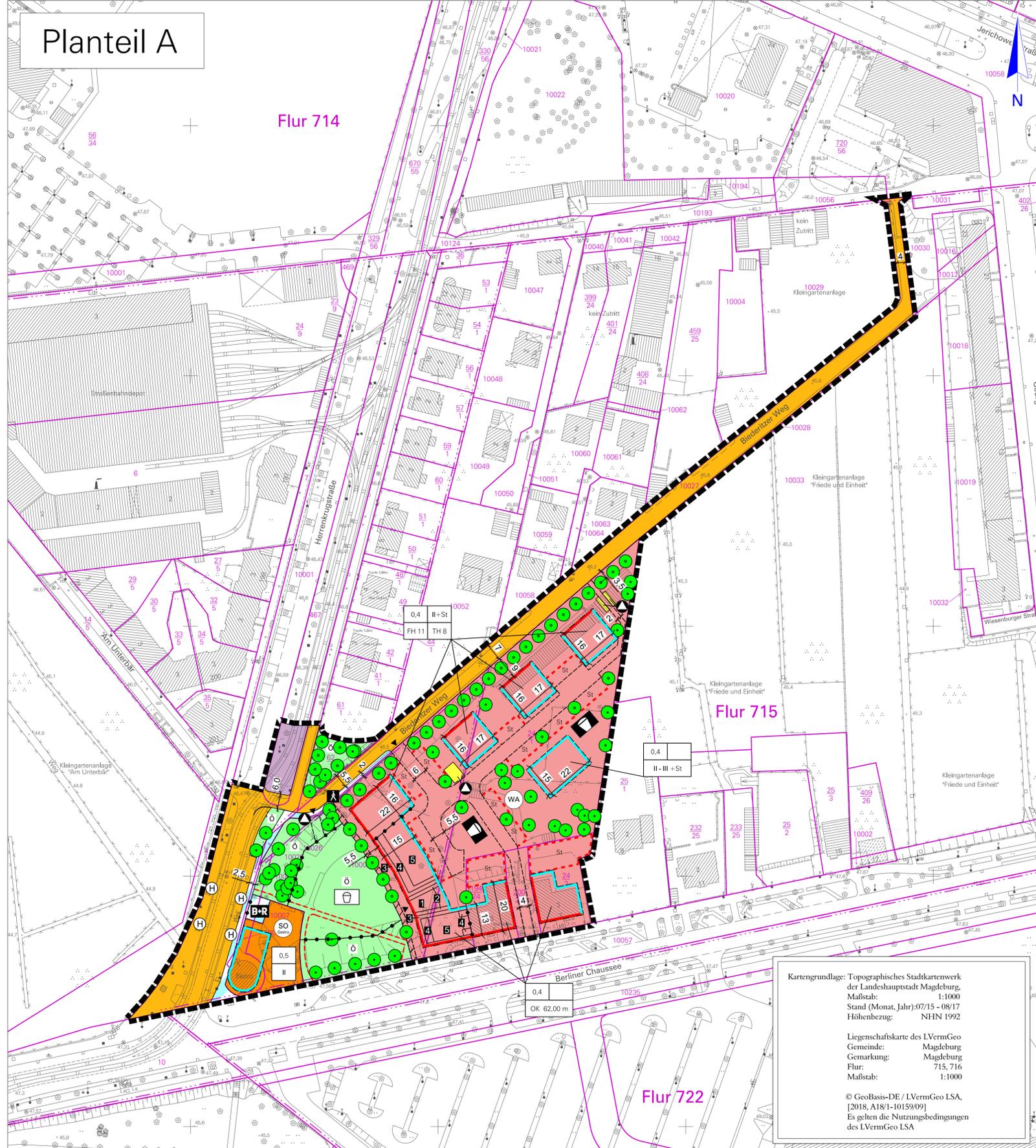


# Planteil A



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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - SO** sonstiges Sondergebiet, Gastronomie (§ 11 BauNVO)
  - 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	II-III+St = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, +St oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
II - III + St	FH... = Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
OK 62,00 m	TH... = Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
	OK... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern (Oberkante) Höchstmaß, Höhensystem NNH 1992 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
	1 - 5 = Ausweisung der Geschossigkeit (1 = 1 Vollgeschoss, 2 = 2 Vollgeschosse, 3 = 3 Vollgeschosse, 4 = 3 Vollgeschosse + 1 St., 5 = 3 Vollgeschosse + 2 St.)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
    - Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**
    - Bahnanlagen (Straßenbahn)
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
    - private Spielflächen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fahrradabstellanlage (Bike and Ride)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehweg
  - Ein- und Ausfahrt bzw. Ein- und Ausgang
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - öffentliche Grünflächen
  - öffentlicher Spielplatz
- Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)**
  - Abfall
- 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)**
  - Baumanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Baumerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 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)
  - mit Gehrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Gehweg auf öffentlicher Grünfläche
  - Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit
  - neue Straßenbegrenzungslinie
  - Haltestelle für ÖPNV

## Planteil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Stellplatzanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Die Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Auf der Parkplatfläche sind auch witterungsbeständige Fahrradabstellmöglichkeiten (Überdachung) vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Die der Berliner Chaussee zugewandten Fassaden befinden sich im Lärmpegelbereich LPB IV und sind somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R<sub>w, res</sub> = 40 dB zu konzipieren. Die der Berliner Chaussee abgewandten Fassaden befinden sich nach den Vorgaben der DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1, im Lärmpegelbereich LPB II und sind somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB zu konzipieren.

Die der Herrenkrugstraße zugewandte Fassade befindet sich im Lärmpegelbereich LPB III und ist somit mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB zu konzipieren. Die der Herrenkrugstraße 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<sub>w, res</sub> = 30 dB zu konzipieren.

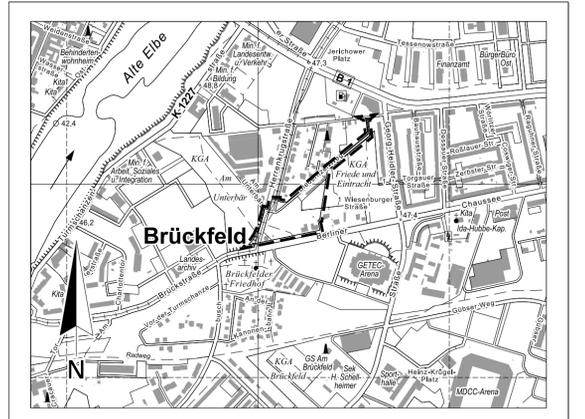
Fassaden der offenen Bebauungen am Biederitzer Weg befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB II und LPB I und sind mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile von erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB zu konzipieren. Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016 hinter 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren. (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
- Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen beträgt 46,0 m über NNH. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Das jeweilige Staffelgeschoss der Häuser am Biederitzer Weg springt allseitig um mindestens 1 m gegenüber dem unterliegenden Geschoss zurück. Die Dachterrassen der Einzeilhäuser 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)
- Zur Sicherung potentieller Fledermausvorkommen wird die Kontrolle der drei wintersicheren Gartenlauben vor dem Abriss bzw. die Kontrolle der Bäume vor Fällung festgesetzt. (Vermeidungsmaßnahmen 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). Um den im Plangebiet nachgewiesenen Arten (z. B. Gebüsch- sowie Höhlenbrüter u.a.) nach wie vor in dem Gebiet Nistplätze zu ermöglichen, sind entsprechende Gehölze und angebaute Nistplätze (z. B. an den Bäumen) vorzuhalten. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup>) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachfläche des eingeschossigen Verbinders ist zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- ### HINWEISE
- 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 1).
  - Kampfmittel**  
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
  - Altlasten**  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungehindert zu informieren (Tel. 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
  - Niederschlagswasser**  
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 Abs. 2 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 betriebstaugliche Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer zu infomiert zu werden, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
  - 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.
  - Verkehr**  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechend den gesetzlichen Forderungen der BOSTrab kann die potentielle Verkehrsbelastung des Biederitzer Weges eine technische Bahnsicherungsanlage für den die Gleisanlagen querenden Verkehr erfordern.
  - Einschneidbarkeit 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.

Landeshauptstadt Magdeburg  
DS0083/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252-3  
BERLINER CHAUSSEE 1-7 / BIEDERITZER WEG  
Stand: Februar 2020

Maßstab: 1 : 1 000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2020

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

Liegenschaftskarte des LVRGeo, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 715, 716, Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVRGeo LSA, [2018, A18/1-10159/09] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVRGeo LSA