

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 238), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 24.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 04.08.2022



ÖbVerming+ Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht.

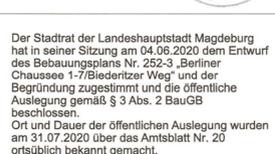
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.06.2017 in Form einer Bürger\*innenversammlung durchgeführt worden.

Magdeburg, den 04.08.2022



Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 04.08.2022



Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“, die Begründung nebst allen weiteren Anlagen haben vom 10.08.2020 bis 09.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 04.08.2022



Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 11.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 04.08.2022



Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Außenwirkung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 04.08.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

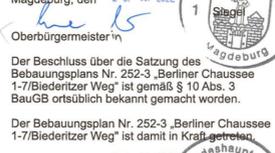
Magdeburg, den 04.08.2022



Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ übereinstimmt.

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 24.04.2022 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 23.05.2022



Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7/Biederitzer Weg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den 04.08.2022

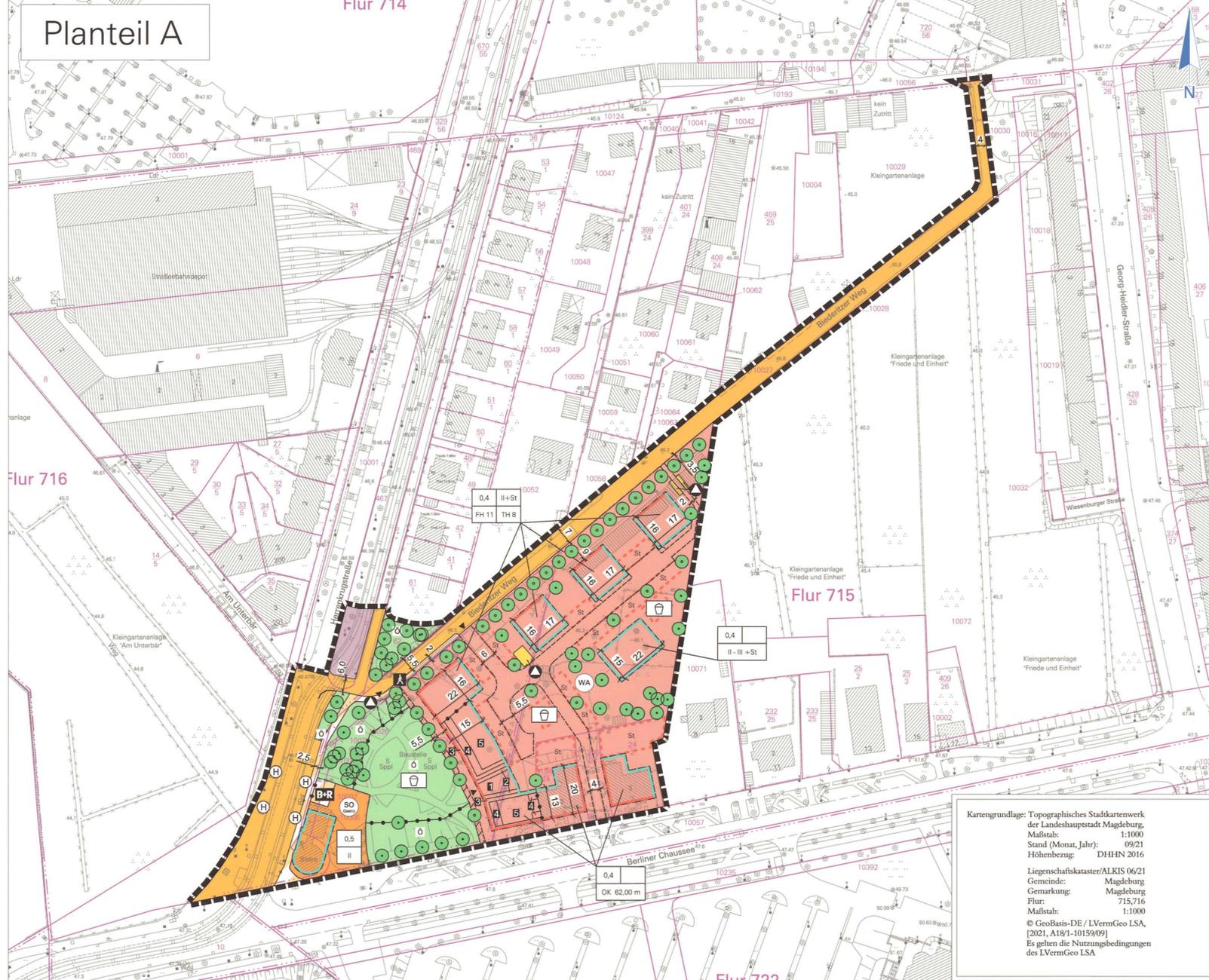


Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt



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

#### Planzeichenfestsetzungen

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

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>SO</b>	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	FH... = Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Bezugspunkt siehe § 4 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
II-III + St	TH... = Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Bezugspunkt siehe § 4 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
OK 62,00 m	OK... = Höhe Baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern (über NNH im DHHN 2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
	II-III+St = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, +St oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
1-5	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)
--	---------------------------
- 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)**

	Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		Baumerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
--	--	--	--
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	mit Geh- und Fahrrecht zugunsten Anlieger sowie Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	mit Gehrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Grobfluggewässer). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Auf der Parkplatzfläche sind auch witterungsbeständige Fahrräderabstellmöglichkeiten (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 kopulieren. 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 kopulieren.  
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 kopulieren. 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 kopulieren.  
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 kopulieren. 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 kopulieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen beträgt 46,0 m über NNH im DHHN 2016. (§ 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 Einzelhäuser 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 winterruhe Gärten 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 standortreu geltenden Art weiter genutzt werden kann. Somit wird die Fortpflanzungsstätte weiterhin erhalten (Vermeidungsmaßnahme V3). Um den im Plangebiet nachgewiesenen Arten (z. B. Gebüschsöhne Höhenrührer 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 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachfläche des eingeschossigen Verbinders ist zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Externe Kompensationsmaßnahmen:  
a) 77 Bäume der Art Chinesischer Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa) Qualität: Hochstamm, 6 x verpflanzt; Stammumfang 18-20 cm auf dem Gelände des Elbauenparks (Flurstücke 56/56 und 56/58 der Flur 714)  
b) 90 Gehölze der Art Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina) und Schlehe (Prunus spinosa); Qualität: Verwendung von Jungpflanzen bzw. Sträuchern auf dem Gelände der MDCC-Arena (Flurstück 20/4 der Flur 722)

- #### HINWEISE
- Baumschutz**  
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2009 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 erdgreifender 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 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 nachprüfbar 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.
  - Bodenschutz**  
Der Aushub von Mutterboden (Oberboden), welcher bei den Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Kleingärten anfällt, ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Er ist im Bereich der Baumaßnahme möglichst vollständig abzuschleppen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück unmittelbar wiederzuverwenden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktion durch Auftrag auf vorhandenen Bodenflächen.
  - Bodendenkmale**  
Im Geltungsbereich befindet sich im westlichen Abschnitt ein archäologisches Kulturdenkmal, dem archäologischen Flächendenkmal historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen. Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
  - 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.
  - Einsparmaßnahmen**  
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  
DS0441/21 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 252-3  
BERLINER CHAUSSEE 1-7 / BIEDERITZER WEG  
Stand: September 2021

Maßstab: 1 : 1 000

