

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

**I. Planzeichenfestsetzungen**

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	§ 19 BauNVO
0,8	ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) ALS HÖCHSTMASS	§ 20 BauNVO
8,0m	TRAUFHÖHE (TH) ALS HÖCHSTMASS OBER 46m NHN	§ 16 BauNVO
12,0m	FIRSTHÖHE (FH) ALS HÖCHSTMASS OBER 46m NHN	§ 16 BauNVO
<b>3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	BAUWEISE	§ 23 Abs.2 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs.3 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 Abs.2 BauNVO
<b>4. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN, VERSORGUNGSANLAGEN</b>		§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	UNTERIRDISCH (SCHMUTZWASSER, TRINKWASSER, GAS, ELEKTRO, FERNWÄRMEDÄBEL)	
<b>5. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs.7 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER SOWIE DER VER- UND ENTSORGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND GÄSSERN	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
<b>6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>		
	MASSZAHL	
	FLURSTÜCK-NUMMERN	
	FLURSTÜCKSGRENZE	

### Planteil B Textliche Festsetzungen

- Bebauungsplan Nr. 252-1 „Biederitzer Weg“**
- Textliche Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
Allgemeine Wohngebiete  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)  
Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.
    - Größe und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
      - Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Zufahrten als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen.  
Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
      - Pkw-Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
      - Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die öffentlichen Kanalisation ist unzulässig. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu speichern, zu verdunsten bzw. zu versickern.
      - Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen – Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume sind anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
  - HINWEIS
    - Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – vom 29.07.1993 ist zu beachten.
    - Der Planbereich befindet sich in einem deichgeschützten Gebiet und kann bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden. Bei Hochwasser der Elbe ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.
    - Das Gebiet wird nach vorliegenden Belastungskartenmaterial als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet vor jeglichen Bauarbeiten eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich ist.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 27.05.2010 den Bebauungsplan Nr. 252-1 "Biederitzer Busch" 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.

**Verfahren**  
Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 252-1 wurde, ab dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung, gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316), weitergeführt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252-1 "Biederitzer Weg" beschlossen.  
  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.09.2007 über das Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

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

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 252-1 übereinstimmt.  
Magdeburg, den 25.06.2010

Stadtplanungsamt  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
Magdeburg, den

Magdeburg, den 24. JUNI 2010  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den  
Siegelt  
Obverm./Fachdienst Geodäsie

Magdeburg, den 24. JUNI 2010  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 24. JUNI 2010  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 24. JUNI 2010  
Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2008 beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 02.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252-1 und die Begründung haben vom 14.11.2008 bis 15.12.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 27.05.2010 den Bebauungsplan Nr. 252-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.  
Magdeburg, den 24. JUNI 2010

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 252-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
  
Der Bebauungsplan Nr. 252-1 "Biederitzer Weg" ist damit in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
Magdeburg, den

Magdeburg, den 24. JUNI 2010  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den  
Siegelt  
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt  
Magdeburg

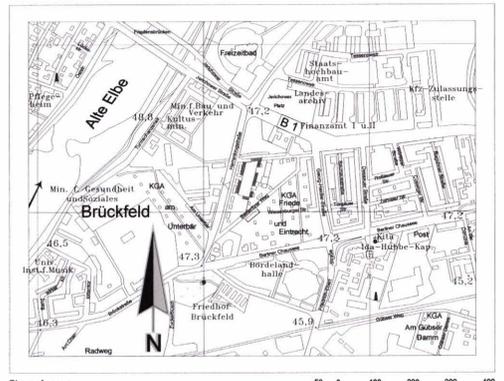
Stadtplanungsamt Magdeburg



DS0049/10\_Anlage\_2

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 252-1  
BIEDERITZER WEG  
Stand: Januar 2010

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:  
Ingenieurbüro  
Greiser und  
Thiel GmbH  
Elbener Straße 17, 39126 MAGDEBURG  
Telefon 0391/50897-17/22 Fax 5089721  
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2007