



### 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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
  - 1,2 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
  - III-IV (V\*) = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, 5. Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
  - TH 9,00-13,00 TH ... = Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 i. V. mit § 18 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
  - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Ö öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Öffentlicher Parkplatz
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - A Fußgängerbereich
  - F/R Fuß- und Radweg
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Ö öffentliche Grünflächen, mit Fuß- und Radwegen
  - P private Grünflächen
  - Parkanlage
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Flächen für den Artenschutz (Schrecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung im Planteil A der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

### III. Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmal- und Naturschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe, Zone 3 (Entwicklungszone) (§ 19 NatSchG LSA)
- Geschützter Park nach der 1. Durchführungsverordnung zum Landeskulturgesetz der DDR i.V. mit § 59 (1) NatSchG LSA
- Sonstige Planzeichen und Darstellungen
- Leitung unterirdisch (Abschlagskanal Abwasser)
- Leitung unterirdisch (Kommunikationskabel Wasser- und Schiffsfahrtsamt Magdeburg)
- Leitung unterirdisch (Hochdruckgasleitung DN 300 / DN 150), beidseitiger Schutzstreifen von 4m

**Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg**  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 10/08  
 Höhenbezug: NHN 1992

**Liegenschaftskarte des LVermGeo**  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 142, 145, 443  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 08/09

Auszug aus der Liegenschaftskarte  
 © LVermGeo LSA [A181-10159/09]  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ... die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 'Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum' Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Verfahren  
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.10.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 19 i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 'Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum' Teilbereich A beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.11.2007 über das Amtsblatt Nr. 29 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist erfolgt.

Magdeburg, den

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 24.04.2009 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.04.2009 benachrichtigt worden.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.03.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 'Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum' Teilbereich A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, Teilbereich A und die Begründung haben vom 04.05.2009 bis 10.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 'Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum' Teilbereich A ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ... die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, Teilbereich A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 'Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum' Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, Teilbereich A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 'Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum' Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1, Teilbereich A übereinstimmt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

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 aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

### Planteil B / Textliche Festsetzungen

- Im Planteil B werden folgende Festsetzungen ergänzt bzw. geändert:
- § 1 (Ergänzung) Ebenso sind Spielhallen sowie Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur in Form von Nachbarschaftsläden bis 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. (§9(1) Nr. 1 BauGB, §1(9) BauNVO)
  - § 3 (Ergänzung) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur in Form von Nachbarschaftsläden bis 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. (§9(1) Nr. 1 BauGB, §1(9) BauNVO)
  - § 3a In den Baugebieten MI 12, WA 1 und WA 2 (nördlicher Bereich) sind angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnnutzung, Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) und Stellplätze im Erdgeschoss unzulässig (§9(1) Nr. 1 BauGB, §9(3) BauGB, §12(6) BauNVO, §14(1) BauNVO).
  - § 4 (Ergänzung) Dieses gilt nicht im Bereich von Straßenbäumen.
  - § 4a Ein Zurücktreten von der Baulinie kann für das oberste Geschoss bis zu einem Maß von 4 m sowie für Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Loggien bis zu einem Maß von 2 m zugelassen werden. (§23(2) BauNVO)
  - § 5 (Präzisierung) Für die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude gelten folgende Bezugshöhen (Höhenlage Kanaldeckel in öffentlichen Verkehrsflächen):  
 48,70 m ü. NHN für MI 1/MI 7/MI 8; 48,66 m ü. NHN für MI 2/MI 9/WA 3;  
 48,45 m ü. NHN für MI 3/MI 10/WA 2; 48,61 m ü. NHN für MI 4;  
 47,42 m ü. NHN für MI 12; 47,47 m ü. NHN für WA 1.  
 Das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe bemisst sich bei Flachdächern nach der sichtbaren Oberkante des Gebäudes (Attika).
  - § 5a Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen (Höchstmaß, einschl. Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist innerhalb des im Planteil A dargestellten Änderungsbereiches zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss im Mittel mindestens 2 m zurückgesetzt ist.
  - § 6 (Ergänzung) Die Abweichung gilt nur für untergeordnete Gebäudeteile. Sie gilt auch für Garagen in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten.
  - § 6a Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestzahl der Vollgeschosse kann unter den in § 6 genannten Voraussetzungen zugelassen werden.
  - § 9a In den Mischgebieten sind bei gewerblicher Nutzung Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§12(6) BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 gewerbliche Parkflächen, solange eine straßenbegleitende Bebauung dieser Gebiete nicht erfolgt, sowie ein gewerbliches Parkhaus.
  - § 10 (Ergänzung) Ebenfalls zulässig ist eine gastronomische Nutzung in der privaten Grünfläche am MI 12.
  - § 11 (Ergänzung) Die maximale Länge der Baukörper von 26 m gilt ebenso für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3. Im MI 12 und WA 1 kann die festgesetzte Baukörperlänge am Platz am Elbebahnhof ausnahmsweise überschritten werden.
  - § 24 (Neufassung) Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Grünflächen entsprechen. Eine Abweichung von maximal 0,25 m ist zulässig.
  - § 29 (Ergänzung) Die Festsetzung gilt auch für das Mischgebiet MI 11.
- Neben den vorgenannten Ergänzungen bzw. Änderungen sowie den im Ausschnitt Planteil A dargestellten Änderungen bleiben alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242-1 bestehen.

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt Magdeburg  
 DS0075/10\_Anlage\_2

### Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 242-1 ELBEBAHNHOF / SÜDLICHES STADTZENTRUM Teilbereich A

Stand: April 2010

Maßstab: 1 : 1 000

