



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PlanzV90

Zahlenangaben sind Beispiele

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BauGB)

**Baufläche Vorhaben Terrassenwohnhäuser**

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BauGB)

**GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)**

HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

**GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe**

**III-V Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß**

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BauGB)

**o Offene Bauweise**

**Baugrenze**

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR 15 BauGB 9 )

**P private Grünfläche**

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Überschreitung der Baugrenze**

**Zweckbestimmung**

**TGa privat Tiefgarage privat**

**Feuerwehrlinie mit 5,5 m Breite; mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit auf 2,5 m Breite und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf einer Breite von 2,0 m zu belastende Flächen**

**Feuerwehrlinie mit 5,0 m Breite**

**Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**Höhenlage Kanaldeckel in m über NHN**

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS.5 BauGB )

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

## II BESTANDSANGABEN

**Flurstücksgrenze**

**Flurstücksnummer**

**Flurgrenze**

**Gebäude**

**Straßen, Wege, Zaunanlagen, Bahnanlagen u.ä.**

**Aufschüttung**

**Abgrabung**

## III HINWEISLICHE DARSTELLUNGEN

**Grünrampen**

**geplantes Gebäude**

**geplante Wege, Treppen, Außenanlagen**

**Ein-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge**

**Zufahrten / Bordabsenkungen**

**Polleranlage**

## KARTENGRUNDLAGE:

**Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg**

**GEMEINDE: MAGDEBURG**  
**GEMARKUNG: MAGDEBURG**  
**FLUR: 142, 143, 443**  
**MASSTAB: 1 : 500**

## STAND DER PLANUNGSUNTERLAGE:

**September 2010**

## VERTEILT DURCH DAS LVermGeo:

**MAGDEBURG**

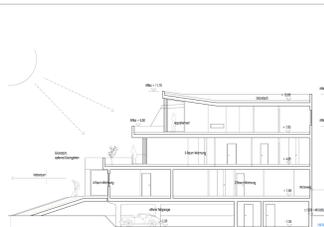
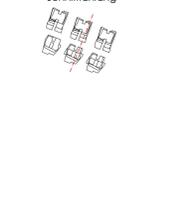
## AM:

**A18/1-10150/9**

## AKTENZEICHEN

**A18/1-10150/9**

## Schnittführung



# PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 31.07.2009 ( BGBl. I S. 2585, 2617 )
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ( BauOLA ) vom 20.12.2005, verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Änderung weiterer Gesetze ( Drittes Investitionserleichterungsgesetz ), ( GVBLLSA S.769 )

Auf Grund des § 12 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Anlehnung an die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 getroffen.

## II FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§1 Terrassenwohnhäuser im Mischgebiet (M) nach §6 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie § 6 Abs.2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO
- 1.2 nicht zulässig sind:
  - Anlagen, entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs.3 BauNVO

### 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§2 Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,2m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§9(1) Nr.1 BauGB, § 23 (3) BauNVO ). Dieses gilt nicht im Bereich von Straßenbäumen.

§3 Für die festgesetzte Höhe der Gebäude gilt folgende Bezugshöhe ( Höhenlage Kanaldeckel in der Straße Im Elbbahnhof ) : 48,70 m ü. NHN.  
Die Oberkante Gelände wird mit 48,70 m ü. NHN festgesetzt.

Mit notwendigen, punktuellen Einrichtungen, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräten, Oberlichtern etc. dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnehmen.

Mit Anlagen zur Solarenergieernutzung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden. Dabei ist mit diesen Anlagen ein seitlicher Abstand vom Dachrand von mindestens 2m einzuhalten.

§4 Eine Überschreitung der GRZ bis 0,85 kann für Tiefgaragen gestattet werden, die oberirdisch als Aufenthaltsflächen begründet und gestaltet werden (§9(1) Nr.1 BauGB, § 19 (4) BauNVO ).

§5 Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzten Vollgeschosse angerechnet (§9(1) Nr.2 BauGB, § 21a (1) BauNVO ).

### 3. BAUWEISE

§6 Offene Bauweise : In der Baufläche wird die maximale Länge der Baukörper auf 27,5 m festgesetzt (§9(1) Nr.2 BauGB, § 22(2) BauNVO ).

### 4. TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

§7 Im Bereich der mittleren Feuerwehrzufahrt wird ein Abstand zwischen den Außenwänden des untersten Geschosses von 5,0 m ( lichte Breite ) festgesetzt.

§8 Die Überdeckung der sich gegenüber liegenden Abstandsflächen der Außenwände der Häuser 14, 205 und 306 m Bereich der mittleren Feuerwehrzufahrt ist jeweils bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,0 m auf Grund der Geringfügigkeit zulässig.

### 5. GRÜNORDNUNG

§9 Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht bebaut sind und nicht als Erschließungsfläche dienen, sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind.0,5 m zu versehen und als nutzbare Fläche zu begrünen (§1) Nr.20 BauGB ).

§10 Maßnahmen und Gestaltung auf privaten Grünflächen

1 Die private Grünfläche ist als Landschaftspark zu gestalten und mit Gehölzpflanzungen aus gruppenweise gepflanzten hochstämmigen Bäumen mittel- bis hochwuchrigen Sträuchern auf einem Flächenanteil von mind.15 % räumlich zu gliedern. Es sind überwiegend heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Gehölzfreie Bereiche sind überwiegend als Wiesen auszubilden. Als integrierte Bestandteile der Anlage sind auf einem Flächenanteil von max. einem Drittel intensiv gestaltete Angebote für intensive Erholungsnutzung wie z.Bsp. Spielangebote für alle Altersgruppen zulässig.

2 Festsetzung für mind.1 Kinderspielplatz gem. BauOLA vorzugsweise auf privater Grünfläche.

3 Die Begrünung der Tiefgarage ist spätestens eine Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage gemäß den Festsetzungen herzustellen

4 Die private Grünfläche ist nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr fertigzustellen.

5 Für alle Vegetationsmaßnahmen ist im Anschluss an die Fertigstellungsphase eine 2-jährige Entwicklungsphase durchzuführen. Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

### 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

§11 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14(2) BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Planteil A keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernelektronische Anlagen (§ 9(1) Nr.12,14 BauGB ).

§12 Wegen der vorhandenen Bodenbelastung darf Regenwasser nicht auf dem Grundstück versickert werden.

§13 Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsrflächen bzw. angrenzenden Grünflächen entsprechen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.

§14 Bauliche Anlagen im Mischgebiet müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz" im Hochbau - Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen. Die im Schallschutzgutachten vom 21.09.2010 ermittelten Pegelwerte entsprechen nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III und IV. Im LPB IV sind für Schlafzimmer und Kinderzimmer Schallschutzelemente mit Lüfter vorzusehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Bebauung entlang des Schleierufers ausreichend Schallschutz gewährt (§ 9(1) Nr.24 BauGB ).

## HINWEISE

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großstadtsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil, in der Landeshauptstadt Magdeburg ( Baumschutzsatzung ) vom 12.02.2009.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert; vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

In dem Gebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Auf Grund der Lage an der Elbe wird der Grundwasserstand im Plangebiet von dem Wasserstand der Elbe beeinflusst. Während des Hochwassers im August 2002 betrug der maximale Elbpegel im Bereich des Elbbahnhofs 47,00 m HN ( das entspricht 47,17 m NN ) ( HHW am 19.08.2002 ).

Die Flächen des Elbbahnhofs sind mit umweltbelastenden Stoffen belastet ( § 9(5) Nr.3 BauGB ). Vor einer Bebauung/Umnutzung sind die notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzusprechen. Aufgrund der vorhandenen Kontamination des Grundwassers sowie der Grundwasserbestände sind die Wasserhaltungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Elbe ist als Teil des Schutzgebietsystem Natura2000 ( FFH-Richtlinie ) ausgewiesen. In der Bauphase sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet auszuschließen.

Die Elbe ist Gewässer 1. Ordnung gem. § 69 WG LSA. Entlang der Elbe verläuft ein Gewässerschonstreifen von 10,0 m Breite. Für den Gewässerschonstreifen gelten die Regelungen des § 94 WG LSA.

Im Elbbahnhof befinden sich historische Magdeburger Festungsanlagen. In diesem Zusammenhang ist mit einem Auftreten archäologischer Denkmalsubstanz zu rechnen.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LfA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen § 14(2) DenkmSchG LSA. Im Übrigen wird auf die Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA hingewiesen.

Vorhabensträger

Wohnungsbau-Gesellschaft "Stadt Magdeburg von 1954" eG

Dodendorfer Straße 114

39120 Magdeburg

Architekten

**ARC architekturkonzept**

Spiegelstraße 56  
38820 Halberstadt

Tel : 03941 - 56 60 50

Fax: 03941 - 56 60 99

Zum Domfelsen 1  
39104 Magdeburg

Tel : 03941 - 56 60 50

Fax: 03941 - 56 60 99

e-mail: info@architekturkonzept.de

www.architekturkonzept.de

## Planungsdaten

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Phase	1. Entwurf	Format	1. Entwurf
Aufgestellt/Bedauer	Dipl.-Ing. arch. Dipl. Baug. Göttel	Datum	20.09.2010
Geprüft		Projekt-Nr.	01
Maßstab	1 : 50	Plan-Nr.	BP-01

Landeshauptstadt  
Magdeburg



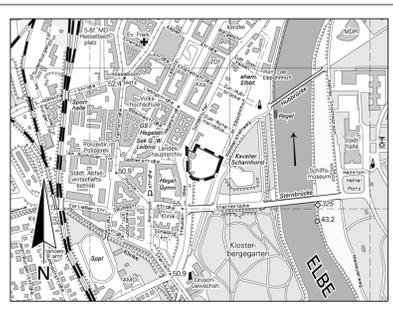
DS0434/10 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-1.1

IM ELBBAHNHOF

Stand: September 2010

M 1 : 500



Planverfasser:  
ARC architekturkonzept  
Zum Domfelsen 1  
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2010

Aufgrund des § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 ( BGBl. I S. 2585, 2617 ) und § 9 Abs.1 Gemeindeförderung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 ( GVBLLSA S.569 ), in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.241-1.1 "Im Elbbahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Textteil (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung.

Die verwendete Planunterlagen erhalten den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulichen bedarfsorientierten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Einführungsberatung  
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 242-1.1 wurde ausgearbeitet von:  
**ARC architekturkonzept**  
Zum Domfelsen 1  
39104 Magdeburg

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ... gemäß § 1 Abs.3 und § 12 Abs.2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Erhebung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.242-1.1 "Im Elbbahnhof" beschlossen.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB entsprechend.  
Der Erhebungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am ... über das Amtblatt Nr. ... ersichtlich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wurde von der führenden Untereinheit der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der föderalen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

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 ... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung befreit worden.

Magdeburg, den ...  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den ...  
ÖBv/Ing-FB Vermessungsamt/Baurecht

Magdeburg, den ...  
Planverfasser

Magdeburg, den ...  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den ...  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den ...  
Stadtplanungsamt

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.241-1.1 "Im Elbbahnhof" und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... über das Amtblatt Nr. ... ersichtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.241-1.1 "Im Elbbahnhof" und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs.2 BauGB der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Textteil (Planteil B), in der Fassung vom ... wird hiermit ausgefertigt.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241-1.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Textteil (Planteil B), in der Fassung vom ... wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" ist damit in Kraft getreten.

Es wird hiermit beauftragt, dass dieser Plan mit der Umschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 241-1.1 übereinstimmt.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den ...  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den ...  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den ...  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den ...  
Oberbürgermeister

Magdeburg, den ...  
Stadtplanungsamt

Magdeburg, den ...  
Stadtplanungsamt