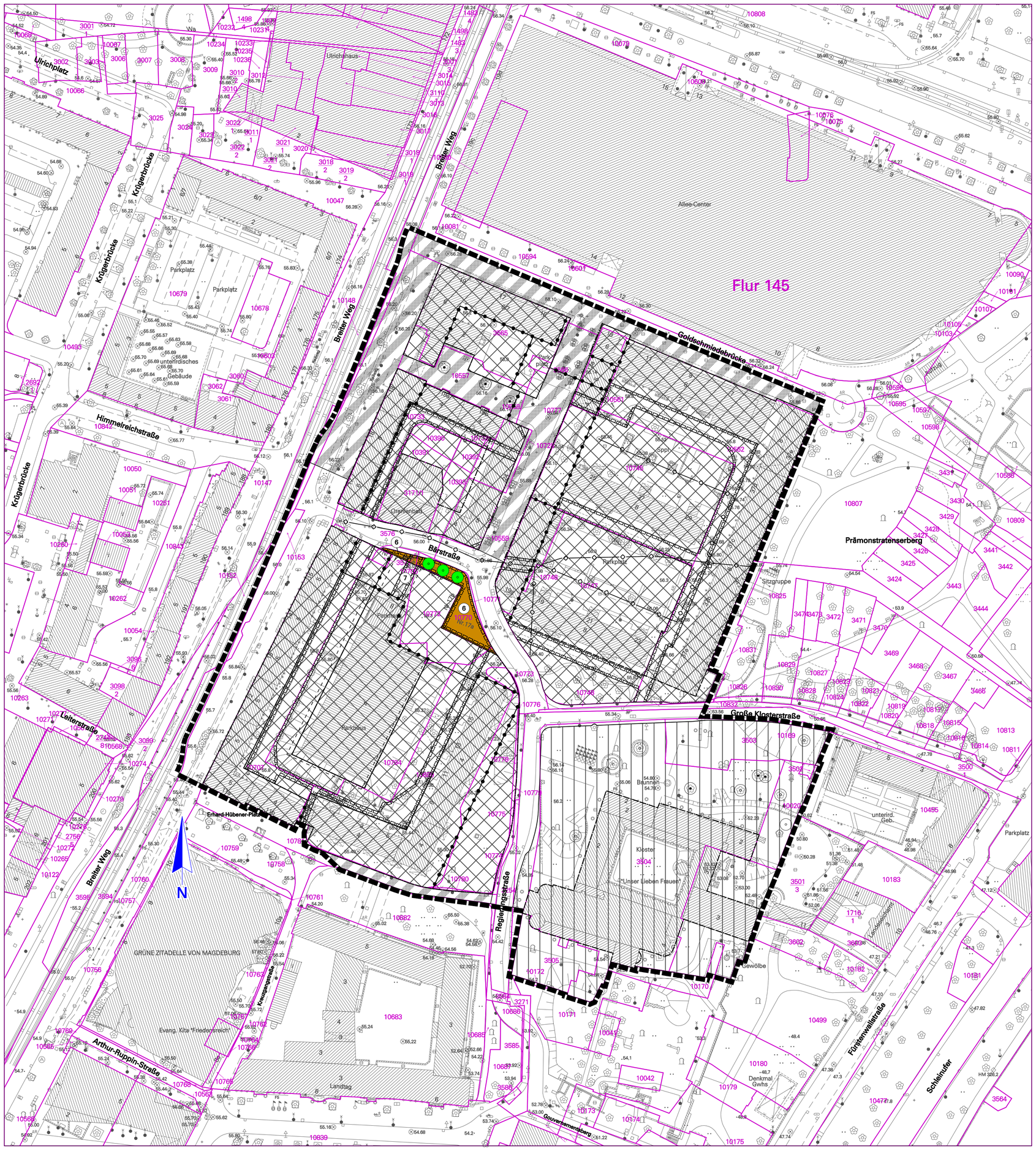


Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

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

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

3. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend § 14 der textlichen Festsetzungen zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planteil B
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 1 In den Kerngebieten sind Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, nicht zulässig. (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

§ 2 In den Kerngebieten sind Spielhallen im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 1 (7) Nr.2 i.V.m. § 1 (9) BauNVO, § 9 (3) BauGB)

§ 3 In den Kerngebieten sind die nach § 7 (2) Nr. 5 allgemein zulässigen und nach §7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (5) und (6) BauNVO)

§ 4 In den Kerngebieten ist die nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. (§ 1 (7) Nr. 3 BauNVO)

§ 5 In dem Sondergebiet "Kulturelle Nutzung" sind folgende Nutzungen zulässig: Museumsnutzung/Ausstellungen, Konzerte, touristische Nutzungen sowie gastronomische Einrichtungen, die mit den genannten Nutzungen in Zusammenhang stehen, sowie öffentliche Grünflächen. (§ 11 (2) Satz 1 BauNVO)

§ 6 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der angrenzenden Verkehrsfläche. Für die maximale Höhe der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze gilt die Höhenlage 55,70 m über HN als Bezugspunkt. (§18 (1) BauNVO, §9 (2) BauGB)

§ 7 Im MK 1 ist für das Grundstück mit der festgesetzten Traufhöhe von 19,7m und 16,5m eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 4,8 zulässig. (§17 (2) BauNVO)

§ 8 In allen Kerngebieten ist für die Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. (§19 (4) Satz 3 BauNVO)

§ 9 Baulinien und Baugrenzen können oberhalb des Erdgeschosses durch Teile baulicher Anlagen (Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,2 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 (2) und (3) BauNVO)

§ 10 Im MK 4 ist eine Überschreitung der westlichen und östlichen Baugrenze der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze zur Errichtung jeweils einer Treppenanlage um max. 3 m zulässig. (§ 23(3) BauNVO)

§ 11 Eine geringfügige Unterschreitung der zwingend festgesetzten Bauhöhen (bis 0,5m) ist zulässig. (§18 (2) BauNVO)

§ 12 Im MK 4 ist für Aufzugsanbauten auf der Hofseite eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um max. 1 m zulässig. (§ 16(6) BauNVO)

§ 13 In den MK 1-4 ist in einer Tiefe von 12 m von der Straßengrenze die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§12 (6) BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

§ 14 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:

1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Erdgeschosses (Von der Baulinie / Baugrenze darf in diesem Bereich abgewichen werden.)
2 Leitungsrecht zugunsten des Städtischen Abwasserbetriebes
3 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Mindesthöhe = 3,5m,
4 Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr (2. Rettungsweg)
5 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, Mindesthöhe = 3,5 m
6 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger,
7 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger,

§ 15 Die im MK 1 vorhandenen Abwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme) haben Bestandsschutz. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden (Schutzstreifenbreite 6m).

Festsetzungen zur Grünordnung § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

§ 16 Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- oder großkronige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen, Mindestqualität 3xv, StU 18-20 cm.

§ 17 Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 0,35 m bis 0,50 m zu versehen und zu begrünen.

§ 18 Parkpaletten sind zu überdachen, die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

§ 19 Private Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Rasensteine, Ökopflaster, wassergebundene Decke).

Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 22 BauGB

§ 20 Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken in den Kerngebieten MK 1-4 sowie dem Landtag Sachsen-Anhalt, Domplatz 6 - 9,zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze dienen der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen soweit diese nicht auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden können.

Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

§ 21 Die Zu- und Ausfahrt der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze im MK 4 ist bis zum Anschluss an die Straßenverkehrsfläche Bärstraße als komplett akustisch wirksame Einhausung auszubilden. Die Deckenverkleidung der oberirdischen Stellplatzebenen ist schallabsorbierend auszubilden.

Hinweise

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzssatzung) vom 29.07.93 ist zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt im archäologischen Flächendenkmal der Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gem. §2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Es ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Baubeginn sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

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 2. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 "Regierungsstraße ", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Magdeburg, den Siegel ÖbVerming / Fachdienst Geodienste	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und 8 sowie § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 "Regierungsstraße" und die Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister
Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die 2. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 übereinstimmt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die Satzung der 2. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Beschluss über die 2. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 "Regierungsstraße" ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister
Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 übereinstimmt. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 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 Siegel Stadtplanungsamt			

Landeshauptstadt Magdeburg

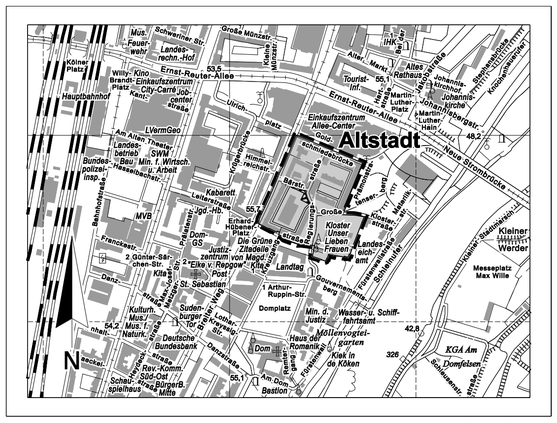
DS0208/13 Anlage 2 **Stadtplanungsamt Magdeburg**

Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 239-3

REGIERUNGSSTRASSE

Stand: Juli 2013

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2013

G:\DGN8\BPLAENE\239-3_2Ä\2013-05_Aufstellung\239-3_2Ä neu.dgn