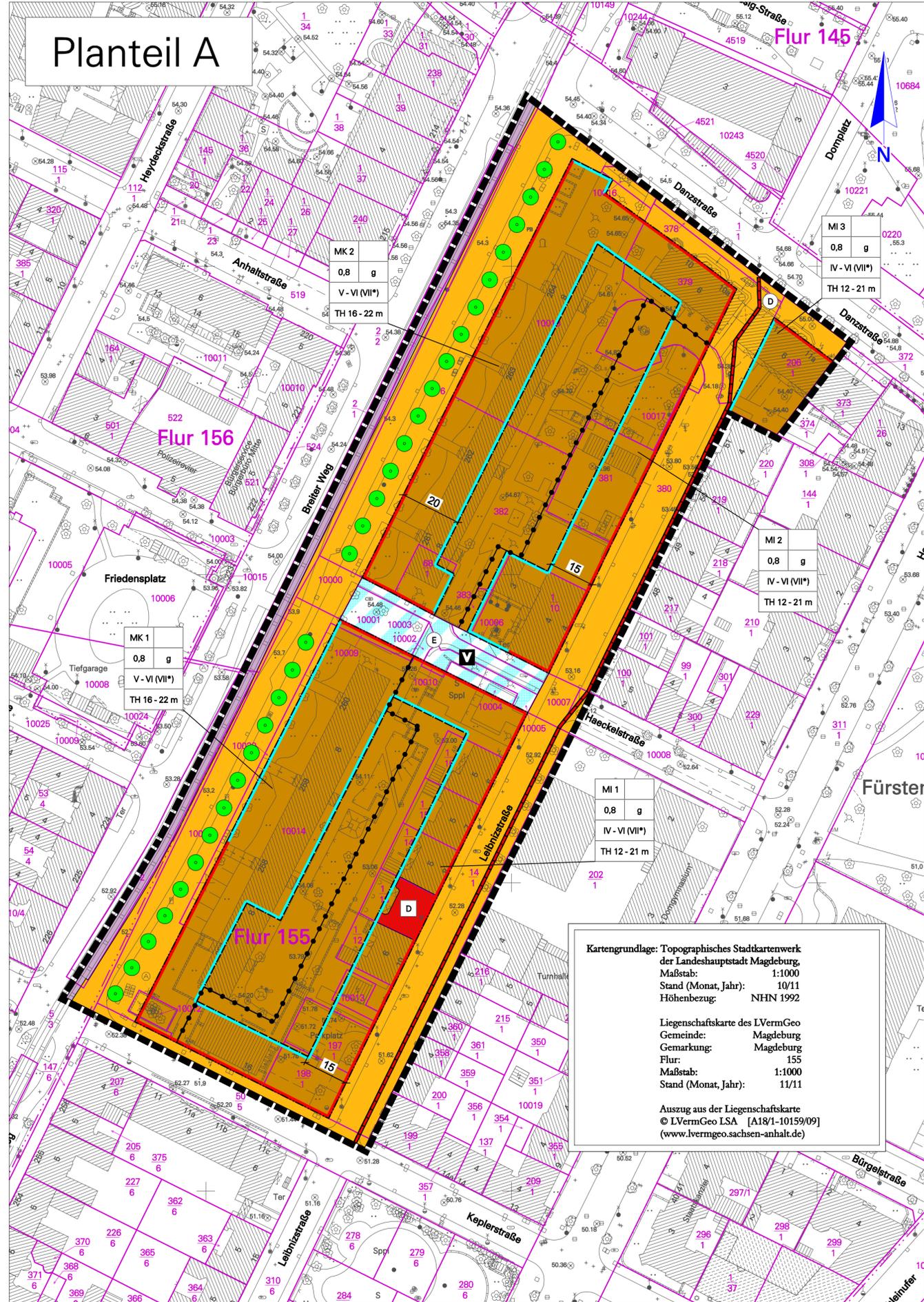


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 10/11, Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 155, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 11/11

Auszug aus der Liegenschaftskarte © LVermGeo LSA [A18/1-10159/09] (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
- § 1 In den Kerngebieten ist die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise Wohnnutzung allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - § 2 In den Kerngebieten sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. (§ 7 Abs.4 Nr. 1 BauNVO)
 - § 3 In den Kerngebieten sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - § 4 In den Kerngebieten sind Spielhallen und Wettbüros in den Erdgeschossen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)
 - § 5 In den Kerngebieten sind Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - § 6 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- § 7 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Gehweges. Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschl. Attika). (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - § 8 Die Überschreitung der festgesetzten Höhen (Traufe, 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 allseits mindestens 1,5 m zurückgesetzt ist.
 - § 9 In den Kerngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern diese im Sinne des § 16 ausgebildet werden. (§ 16 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4)
 - § 10 In den Mischgebieten ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 2,0 zulässig.
 - § 11 Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)
 - § 12 In den Kerngebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)
 - § 13 In den Mischgebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der Baufelder unzulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)
 - § 14 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,20 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - § 15 Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden sofern sie nicht mehr als 1 m über die Geländeoberfläche hinausragen und entsprechend § 16 ausgebildet werden. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
- § 16 Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze in den Mischgebieten sind durch mittel- und großkronige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, Solitärhochstamm Mindestqualität 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
 - § 17 Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 80 cm zu versehen, zu begrünen und als Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden.
 - § 18 Entlang des Breiten Weges sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart Aesculus carnea „Briotii“ (Scharlach-Roskastanie), Solitärhochstamm/ Aleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
 - § 19 Entlang der verlängerten Haeckelstraße (verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Baumpflanzungen als doppelte Baumreihe, Baumart: Tilia europaea „Pallida“ (Kaiserlinde), Solitärstamm/ Aleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.

Hinweise:

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Flächendenkmals 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 gekennzeichnet. Vor Baubeginn sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Folgende Satzungen sind insbesondere zu beachten:

- * Erhaltungssatzung „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum
- * Satzung zum Schutz des Baumbestandes, als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 06.02.2009
- * Satzung über Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspiel- und Freizeittflächen und Spielflächen für Kleinkinder in der Landeshauptstadt Magdeburg (Amtsblatt Nr. 2 vom 16.04.1998)
- * Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Landeshauptstadt Magdeburg (Garagen- und Stellplatzsatzung GASTS, Amtsblatt Nr. 7 vom 27.02.2004)

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

- I. Planzeichenfestsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - V-VI (VII*) = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, * Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - TH ... = Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 Nr.1 i. v. mit § 18 BauNVO)
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 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)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbahngleis
 5. 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)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 6. Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Denkmalbereichen, Denkmalbereich Hegelstraße
 - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Das gesamte Plangebiet liegt im Erhaltungsbereich "Südliches Stadtzentrum / Domplatz" (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Landeshauptstadt
Magdeburg



10092/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 241-1
BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE

Stand: April 2014

Maßstab: 1 : 1 000