PLANZEICHNUNG (TEIL A)
(Planentwurf vom 20.07.1994)

Flur 274
Flur 161
Flur 759
Flur 160
Flur 162
Flur 158
Flur 714
Flur 715
Flur 716
STROMELBE
ALTE ELBE

Planzeichenfestsetzung nach PlanzV90

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Mischgebiete (§6 BauNVO)
Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO) mit Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

Sonstiges Sondergebiet Hochschule (§11 Abs.3 BauNVO) Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

(1) Eingeschränktes Gewerbegebiet, gemäß §8 BauNVO
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(E) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die auch in Mischgebieten gemäß §6 BauNVO zulässig wären.
Folgende gemäß §8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig:
Lagerplätze und Lagerhäuser,
Tankstellen,
Folgende gemäß §8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig:
Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
0,6 Grundflächenzahl
1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)
E/H Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§20 BauNVO)
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)
Gebäudegesamthöhe einschließlich First über Bezugspunkt gemäß §2 (2) der textlichen Festsetzungen als Mindest- und Höchstmaß (§16 BauNVO)

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
g geschlossene Bauweise (§22 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
überbaubare Flächen

4 Gemeinbedarfsflächen (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
Fläche für den Gemeinbedarf
öffentliche Verwaltungen

5 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Gasleitung

7 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Parkanlage

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Überschwemmungsgebiet

9 Flächen, Maßnahmen und Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
Bindung für die Pflanzung von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

10 Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Beispiel von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
11 Nebenanlagen (§9 Abs.6 BauGB)
Einbeziehungen des dem Denkmalschutz unterliegenden
öffentliche Widmung von Grundanlagen

Maßstab 1:1000
20 40 100
bodendenkmalpflegerisch sedimentäre Fläche

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
(1) Sonstiges Sondergebiet Hochschule gemäß §11 Abs.3 BauNVO
Im sonstigen Sondergebiet ist allgemein zulässig:
Einrichtungen und Anlagen des Hochschulbetriebes,
Forschungseinrichtungen.
(2) Mischgebiete gemäß §6 BauNVO
Folgende gemäß §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in den Mischgebieten unzulässig:
Gartenbaubetriebe,
Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.
Maßnahmen in den Erdgeschossen
Mit Ausnahme des Flurstückes 719/56 der Flur 714 sind auch Tankstellen in den Erdgeschossen unzulässig.
(3) Eingeschränktes Gewerbegebiets gemäß §8 BauNVO
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(E) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die auch in Mischgebieten gemäß §6 BauNVO zulässig wären.
Folgende gemäß §8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig:
Lagerplätze und Lagerhäuser,
Tankstellen,
Folgende gemäß §8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig:
Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

§2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
(1) GRZ-Überschreitung
Die gemäß §19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ist in den GE(E) und MI-Gebieten nur für Tiefgaragen zulässig, deren Entlüftungsöffnungen eine Höhe von mindestens 80 cm aufweist. Eine Überschreitung durch Anlagen gemäß §19 Abs.4 Nr.1 und 3 BauNVO ist in den Gewerbe- und Mischgebieten unzulässig.
(2) Bezugspunkte
Bezugspunkt für Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gehwege der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.

§3 Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
(1) In den Gewerbe- und Mischgebieten sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze oder Garagen unzulässig. Der Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen sicherzustellen. Ausnahmsweise können ebenerdige Stellplätze für bis zu 10% der Gesamtzahl der auf dem Baugrundstück herzustellenden Stellplätze zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden (Festsetzung gemäß §12 Abs.6 BauNVO).

§4 Festsetzungen für das Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
(1) Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen ist die nicht überbaubare Freifläche östlich der Baugrenze gärtnerisch zu gestalten. Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.
(2) Die öffentlichen Straßen im Plangebiet sind durch standortgerechte Baumanpflanzungen zu begrünen. Innerhalb des Plangebietes sind im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen:
Bereich Herrenkrugstraße nördlich des zerschnei Platzes 33 Bäume
Bereich Herrenkrugstraße südlich des zerschnei Platzes 21 Bäume
Bereich nördliche Blumenthalstraße nach Wald 66 Bäume
Bereich westliche Blumenthalstraße nach Ost 12 Bäume
Bereich Nachtweidenweg verlängerte Gartenstraße 12 Bäume
Bereich Hermannstraße 24 Bäume
Bereich Walter-Rathenau-Straße 24 Bäume
Bereich Schleinufer 10 Bäume
Bereich Alexandrischer Platz 12 Bäume

Hinweise:
(1) Der Bebauungsplan steht im sensiblen Bereich über die Stromelbe und die Alte Elbe die Ebene der Straßenverkehrsflächen auf den Brücken dar.
(2) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind im gesamten Plangebiet Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenlärm erforderlich (Lärmschutzgutachten Dr.Zeitler, August 1994).
(3) Die Genehmigung von Zufahrten im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Zufahrten und Aufführung von Grundstücksgrenzen der Landeshauptstadt Magdeburg.
(4) Die festgesetzte Gebäudegesamthöhe ist bis zum Gebäudefirst bzw. dem höchsten Gebäudeabschluß zu messen. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen und gleichartige bauliche Anlagen bleiben dabei unberücksichtigt.
(5) Im Bereich südwestlich des Alexandrischen Platzes kann mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden.

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab 1:500, Stand (Monat, Jahr): 8/96
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg, Maßstab: M gültig, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 260, 358/2a, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 3/96, 4/96
Vervielfältigungsrecht (bzw. gestaltet § 53 Abs. 2 und 3 Urheberkurt.) LSA

Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig!

Flurstücksgrenzen und den Umring des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bilden sind geometrisch nicht einwandfrei bestimmt.

Einleitungsformel
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), des § 9 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 26. Oktober 1993 (GVBl. S. 580) hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg diesen Bebauungsplan Nr. 254-1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Magdeburg, den 04.11.1997
Siegel — Oberbürgermeister — Bürgermeister

Planunterlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie entspricht den Anforderungen des katasteramtlichen Lagebezugs.
Magdeburg, den 04.11.1997
Siegel — Katasteramtsmitarbeiter

Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ____ wurde ausgearbeitet.
Magdeburg, den ____
Siegel — Bürgermeister

Verfahren
Die Stadt hat auf ihrer Sitzung am 01.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254-1 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 07.11.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Magdeburg, den 04.11.1997
Siegel — Bürgermeister

(1) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.11.94 durchgeführt worden.
(2) Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnte nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Öffentlichkeit abgesehen werden.
Magdeburg, den 04.11.1997
Siegel — Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle/Anzeige gem. § 1 Abs. 4 und § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
Magdeburg, den 04.11.1997
Die Stellungnahmen/Anregungen der/des/der Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden/Gemeinden sind mit Schreiben vom 09.05.95, 05.06.95 u.a. mit Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Magdeburg, den 04.11.1997
Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 01.06.95 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254-1, Alten Entwurf des ---Änderung des Bebauungsplanes--- und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.7.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254-1, ---Änderung des Bebauungsplanes--- hat vom 10.07.95 bis 11.08.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 01.06.95 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254-1, Alten Entwurf des ---Änderung des Bebauungsplanes--- und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.7.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254-1, ---Änderung des Bebauungsplanes--- hat vom 10.07.95 bis 11.08.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Siegel — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 30.09.96 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 254-1 gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Die von der Änderung betroffen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 3 und 2 BauGB mit Schreiben vom 08.11.96 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.11.96 bis 13.12.96 gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Siegel — Stadtplanungsamt

Es wird hiermit bestätigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 254-1 der ---Änderung des Bebauungsplanes--- übereinstimmt.
Magdeburg, den 20.06.97
Siegel — Stadtplanungsamt

Die Genehmigung des Verfahrens ist gem. § 12 BauGB am 15.3.97 fortlaufich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 254-1 ---Änderung des Bebauungsplanes Nr. ____--- ist damit in Kraft getreten.
Magdeburg, den 15.4.1997
Siegel — Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan Nr. 254-1 (1. ---Änderung des Bebauungsplanes Nr. ____--- ist dem Regierungspräsidium Magdeburg mit Schreiben vom 31.1.97 gem. § 11 BauGB mit Auflagen/Anregungen/Hinweisen/Maßgaben/Empfehlungen zur ---Änderung des Bebauungsplanes Nr. ____--- genehmigt.
Magdeburg, den 12.02.1997
Regierungspräsidium Magdeburg
Im Auftrag

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am ____ aufgrund der Auflagen/Anregungen/Hinweisen im Genehmigungsschreiben zum Bebauungsplan Nr. ____ ---Änderung des Bebauungsplanes Nr. ____--- gemäß § 11 Abs. 2 BauGB beschlossen.
(1) einen Ballettsaalneubau gestellt.
(2) nach vereinfachter Veränderung des nicht folgenden Verfahrens (bezeichnet gem. § 215 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Magdeburg, den ____
Siegel — Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung die in § 214 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB genannten Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den 20.06.1998
Siegel — Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den ____
Siegel — Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt

DS0330/14 Anlage 3

Bebauungsplan Nr. 251-1
NORDBRÜCKENZUG

Maßstab: 1 : 1 000

Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt Liegenschaften Bauordnung
Dieser Plan hat vorgelegen vom: 24.04.1998 bis 2. Änderung 04.05.98

Planer/Gezeichnet: Mohr C. Gesch., Regional- u. Ortsplanung, Dipl.-Ing. J. Franke, Alexandrinenstraße 44 a, 39 167 Irxleben
Arbeitsstelle von der stereophotogrische Stadtkarte M 1:10 000, Stand: Dez. 1995

verkleinerte Ausgabe M 1 : 1.500