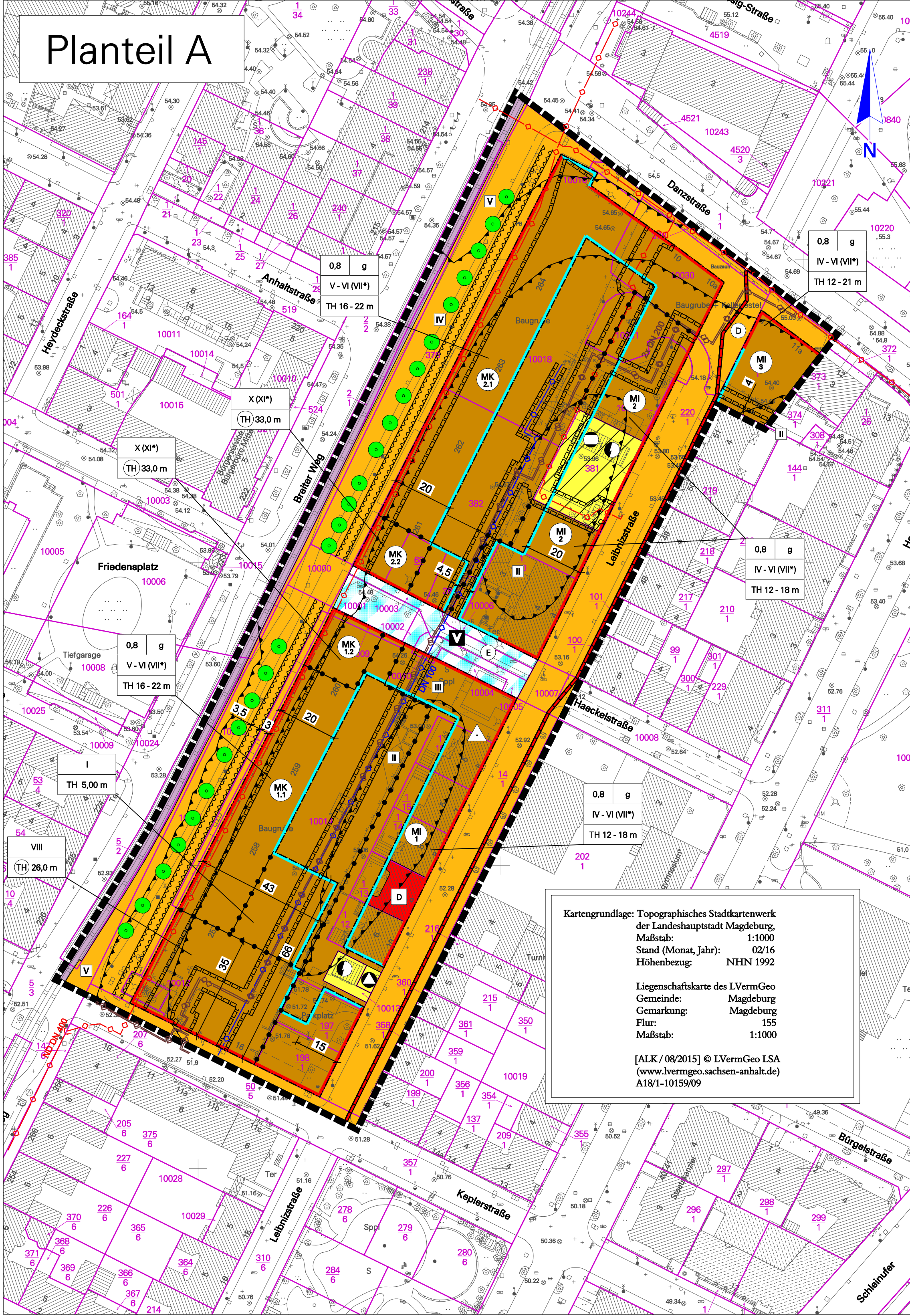




## Planteil B Textliche Festsetzungen

### 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 und Wohnnebennutzungen, die sich zum Breiten Weg oder zur Danzstraße orientieren im Erdgeschoss unzulässig. (§ 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 Belästigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- § 6 In den Mischgebieten sind die nach § 8 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 (Taufe, einschl. Attika). (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- § 8 Die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen (Taufe, einschl. Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss alleseits mindestens 1,5 m zurückgesetzt ist.
- § 9 In den Kerngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GFZ von 1,0 zulässig, sofern diese im Sinne des § 17 ausgebaut werden. (§ 16 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- § 10 In den Mischgebieten ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GFZ 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 1,80 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 § 17 ausgebaut 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. Sollstammstamm Mindestqualität 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm. Ist ein in wasserdrücksaiger Bauweise zu errichten (geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Pflaster mit Sickerfugen, Drainasphal u. beton, etc.).
- § 17 Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsdichtung 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 camrea „Briotti“ (roblühende Kastanie), Sollstammstamm/Alleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
- § 19 Entlang der verlängerten Hasckelstraße (verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung) sind Baumpflanzungen der Baumart Tilia europaea „Palidra“ (Kaiserlinde), Sollstammstamm/Alleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.

### Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- § 20 Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neupflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

### Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- § 21 Für das Flurstück Gemarkung Magdeburg, Flur 155, Flurstück 381 (besteht eine Festsetzung als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Gasdruckregelanlage/ Elektrizität). Die hierfür getroffene Festsetzung ist bis zur Nutzungsaufgabe zulässig. Mit Bedingungsseinnitt gelten für das Grundstück sämtliche Festsetzungen des Mi 2. Die Baulinien und Baugrenzen sind in entsprechender Weise fortzuführen. Der Bedingungsseinnitt muss bis zum 31.12.2020 erfolgen. Ist dies nicht der Fall, bleibt der Bebauungsplan weiterhin in Kraft. Die ausbleibende bedingte Nutzung als Mi 2 bleibt jedoch dauerhaft unzulässig.

### Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- § 22 Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschkulisse einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von dem im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:
- | Lärmpegelbereich | Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R <sub>l</sub> in dB |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|
| II               | 30                                                                     |
| III              | 35                                                                     |
| IV               | 40                                                                     |
| V                | 45                                                                     |
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

### Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)

- § 23 Auf den im Planteil A innerhalb der MK 1 und MK 2 gekennzeichneten Bereiche (Breiter Weg verlängerte Hasckelstraße Nord- und Südseite) ist an der Baulinie in der verlängerten Hasckelstraße bis zu einer Traufhöhe von 33 m zu bauen. Weiterhin ist für den im südlichen MK 1 gekennzeichneten Bereich (Kepplerstraße/ Breiter Weg) eine Traufhöhe von 28 m festgesetzt. In den vorgenannten Bereichen dürfen die baurechtlichen Abstandsflächen straßenseitig bis zum Faktor 0,23 der Gebäudehöhe unterschritten werden.

### 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 Baurbestandes, als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg
  - Baumschutzsatzung- vom 06.02.2009,
  - Satzung über Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspiel- und Freizeitanlagen und Spielflächen für Kinder/innen 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 GASIS, Amtsblatt Nr. 7 vom 11.03.2016)

### Hinweis auf Einsichtnahmemöglichkeit

- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

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

### I. Planzeichenfestsetzungen

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

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**MK** 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 16 - 22 m = Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

TH 33,0 m = Traufhöhe zwingend (§ 16 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**g** = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

**B** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

**B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**S** Straßenverkehrsflächen

**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

**S** Straßenbahngleis, gesonderter Bahnkörper

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

**S** Versorgungsfläche Gasdruckregelanlage/ Elektrizität (§ 9 Abs. 2 Nr. 12 BauGB) siehe § 21 der Textlichen Festsetzungen

**S** Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**S** Containerstellplatz Abfallentsorgung

#### 6. 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)

**S** Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**S** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

**S** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge von festen Einbauten freizuhaltende Aufstelltrasse der Feuerwehr

### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**S** Gasleitung ND DN 400 mit Schutzstreifen, beidseitig 4,00 m

**S** Trinkwasserleitung DN 100 mit Schutzstreifen, beidseitig 2,00 m

**S** Fernwärmetrasse 2x DN 200 mit Schutzstreifen, beidseitig 3,00 m

**D** Umgrenzung von Denkmalbereichen, Denkmalbereich Hegelstraße

**D** Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

**E** Das gesamte Plangebiet liegt im Erhaltungsbereich "Südliches Stadtzentrum / Domplatz" (§ 172 Abs. 1 BauGB)

**S** Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche

**V** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)

**IV** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)

**III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 60 - 65 dB(A)

**II** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 55 - 60 dB(A)

**△** topographischer Höhenfestpunkt Nr. 3835 01180

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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 § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> | <p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                   | <p>Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 24.01.2013 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße" beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Magdeburg, den</p> | <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.02.2013 über das Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                                 | <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Öffent- lichung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 23.06.2015 erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Siegel</p> <p>ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>                                                                                                                                                                                                                             | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raum- ordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> | <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 25.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 241-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                         | <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2015 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 241-1 und die Begründung haben vom 24.07.2015 bis 24.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Magdeburg, den</p> | <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 28.07.2014, parallel beteiligt, und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt, worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abge- gebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 241-1 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 241-1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                                                             | <p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 241-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                                                                                                                                                                  | <p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt / Danzstraße" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p>                                           | <p>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- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgewiesene Mängel des Abwägungs- vorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> |
| <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

