

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

- ## I. Planzeichenerklärungen
- ### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
 - SO** Sondergebiet Parkhaus (§ 11 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 (VI*) = 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)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
 - Einfahrt
 - Ausfahrt
 - 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)
- Versorgungsfläche Gasdruckreglerstation/ Elektrizität (§ 9 Abs. 2 Nr. 12 BauGB) siehe § 21 der Textlichen Festsetzungen
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - 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)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ### 7. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge
 - von festen Einbauten freizuhaltende Aufstellterrasse der Feuerwehr

- ## 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)
 - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70-75 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65-70 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 60-65 dB(A)
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 55-60 dB(A)
 - topographischer Höhenfestpunkt Nr. 3835 01180

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 02/16, Höhenbezug: NHN 1992, Liegenschaftskarte des I.VermGeo, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 155, Maßstab: 1:1000, [ALK / 08/2015] © I.VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-10159/09

Planteil B Textliche Festsetzungen

- ## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- In den Kerngebieten ist die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise Wohnnutzung allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - In den Kerngebieten sind Wohnungen und Wohnnebennutzungen, die sich zum Breiten Weg oder zur Danzstraße orientieren im Erdgeschoss zulässig. (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
 - 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)
 - In den Kerngebieten sind Spielhallen und Wettbüros in den Erdgeschossen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)
 - In den Kerngebieten sind Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaufstellung dienen, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Parkhauses. Zusätzlich ist im Sondergebiet Anlagen zulässig, die der Versorgung mit Elektrizität und Gas dienen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- ## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Gehweges. Als Gebäudehöhe gilt die Schräghöhe der senkrecht aufliegenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschl. Attika). (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen (Traufe, 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.
 - In den Kerngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern diese im Sinne des § 19 ausgebaut werden. (§ 16 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 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 zulässig.
 - Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)
 - In den Kerngebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Mischgebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der Baufelder unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - In den 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)
 - 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)
- Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze in den Mischgebieten sind durch mittel- und großkrönige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, Sollstammhöhe Mindestqualität 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm. Sie sind in wasserunlöslicher Bauweise zu errichten (geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Pflaster mit Sickerlagen, Drainageplatt u. beton, etc.).
 - Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsdecke von mindestens 80 cm zu versehen, zu begrünen und als Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden.
 - Entlang des Breiten Weges sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart *Aesculus carnea* „Brülli“ (rotblühende Kastanie), *Sollstamm*/Aleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
 - Innerhalb des Sondergebietes Parkhaus sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden.
 - Entlang der verlängerten Haackelstraße (verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Baumpflanzungen der Baumart: *Tilia europaea* „Palidra“ (Kaiserlinde), Sollstamm/Aleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
 - Mindestens 50% der Wandflächen der westlichen Fassade des Parkhauses im Sondergebiet sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- ## Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation 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 Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

| Lärmpegelbereich | Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{dB} | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume und Ähnliches |
|------------------|---|-------------------------------|-------------------------|
| II | 30 | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 | 30 |
| IV | 40 | 35 | 35 |
| V | 45 | 40 | 40 |
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
- Zum Schutz vor Lärmwirkungen ist das Parkhaus im Sondergebiet in seiner baulichen Ausführung so auszugestalten, dass die Wohnträglichkeit sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, entsprechend des jeweiligen Gebietscharakters (Mischgebiet) sichergestellt ist. Hierzu ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine schallschützliche Untersuchung vorzulegen.
- ## Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)
- Auf den im Planteil A mit MK 1.2 und MK 2.2 gekennzeichneten Bereichen (Breiter Weg) verlängerte Haackelstraße Nord- und Südseite) ist an der Baulinie in der verlängerten Haackelstraße bis zu einer Traufhöhe von 33 m zu bauen. Weiterhin ist für den mit MK 1.3 gekennzeichneten Bereich (Koplerstraße/ Breiter Weg) eine Traufhöhe von 26 m festzusetzen. 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 archaischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archaische Grabungen erforderlich werden.
- Für die im Planteil B § 19, § 17 und § 21 festgesetzten Baumpflanzungen, welche in vormals versiegelten Bereichen gepflanzt werden, ist durch Bodenaufbau oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten. Die entsprechende Regelmöglichkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher, ...) 0,40 bis 1,00 m. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis Endtiefe erfolgt.
- 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
 - Baumchutzsatzung vom 12.02.2009
 - Satzung über Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspiel- und Freizeitanlagen 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, GASIS, Amtsblatt Nr. 7 vom 11.03.2010)
 - Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005
- ## Hinweis auf Einziehungsmöglichkeit
- Die 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.

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| <p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Die verwendete Planunterlagen 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>Siegel</p> <p>ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p> | <p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.02.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße" beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.03.2017 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 und die Begründung haben vom 17.03.2017, bis 18.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> |
| <p>Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 16.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.</p> <p>Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p> |
| <p>Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</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 aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p> | | |



Landeshauptstadt Magdeburg

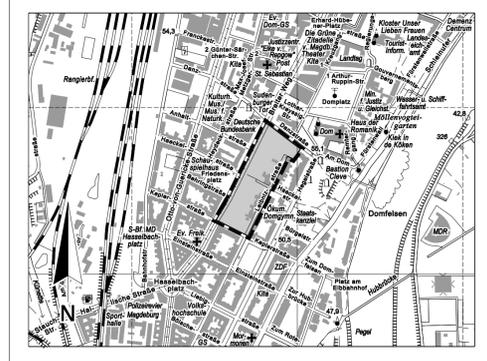
DS0224/17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 241-1

BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE

Stand: Mai 2017

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
an der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenzuguges: 05/2017