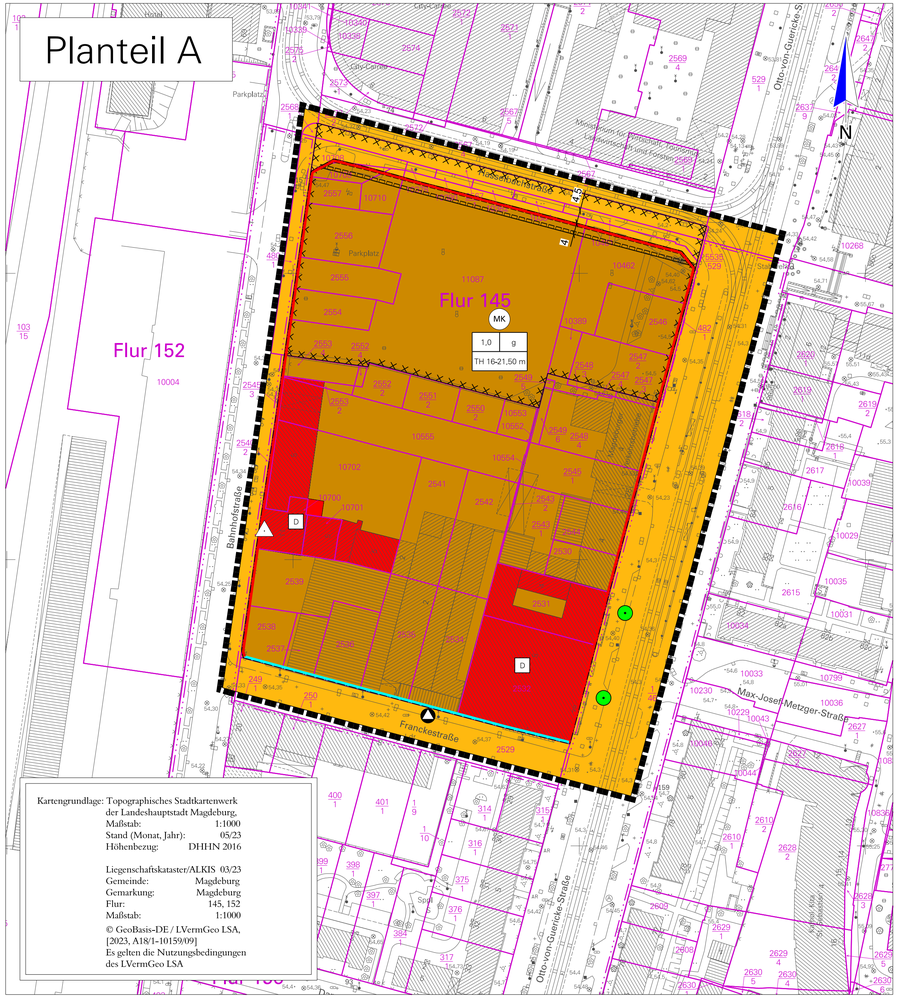
Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 05/23
Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 03/23
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 145, 152
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2023, A18/1-10159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 — 1,0 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

TH 16-21,50 m — TH... = Höhe baulicher Anlagen in Metern (Traufhöhe) als Mindest- und Höchstmaß, Höhensystem DHHN 2016 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 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 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Stellplatz für Wertstoffcontainer

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 6 BBodSchG)

Höhenfestpunkt, Nummer 3835 01220
NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung

Planteil B
Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

§ 1 Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, sowie Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. (§ 7 Abs. 2 und 3 BauNVO)

§ 2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage 54,25 m NHN (DHHN 2016). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 3 Die festgesetzte Mindesthöhe für bauliche Anlagen kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn sich die bauliche Anlage im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet und nicht aus dem öffentlichen Straßenraum wahrgenommen wird. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 4 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 4 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,5 m zurückgesetztes oberstes Geschoss.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 5 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise g mit folgender Abweichung festgesetzt: Im Bereich der nördlichen Außenwand des Gebäudes Otto-von-Guericke-Straße 25 sowie der nördlichen und südlichen Außenwand der Baudenkmale Bahnhofstraße 17 ist mit seitlichem Grenzabstand zu bauen. Dieser Abstand kann aus städtebaulichen Gründen an der Otto-von-Guericke-Straße und südlich der Baudenkmale Bahnhofstraße 17 bis auf 9 m reduziert werden.

Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 6 Die mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit belastete Fläche ist als Arkade mit einer lichten Höhe von 7 m auszubilden.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

§ 7 In allen Gebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzer*innen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

§ 8 Die im Planteil A festgesetzten Bäume auf der Westseite der Otto-von-Guericke-Straße sind auf Dauer zu erhalten.

§ 9 Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m² pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.

§ 10 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 11 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 12 An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
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.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Geologie
Gemäß der digitalen geologischen Karte können im Bereich des Vorhabens Auffüllungen oberflächennah auftreten. Für das Errichten von Neubauten wird eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgereichtete Baugrunduntersuchung empfohlen.
Gleiches gilt für die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers.

Kabelanlagen
Im nördlichen Teil des Plangebietes, östlich der Bahnhofstraße, liegen innerhalb des zu bebauenden Bereichs Kabelanlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, die auf Kosten des Verursachers vor Baubeginn umzuverlegen sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Archäologisches Flächendenkmal
Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Flächendenkmals „Historischer Stadtkern Magdeburg 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.

Altlasten
Innerhalb des Plangebietes (siehe Kennzeichnung) sind im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg folgende zwei Altlastenverdachtsflächen registriert:
Fläche 693 (MDALIS 40356) „Busbahnhof Bahnhofstraße" und Fläche 693a „ehemaliger Vernickelungs- und Galvanisierungsbetrieb" (MDALIS 50519) innerhalb der Fläche 693. Im Jahr 2005 erfolgten eine historische Erkundung und orientierende Untersuchung.
Das Gutachten liegt in der Unteren Bodenschutzbehörde zur Einsicht vor. Es erfolgt eine weitere Untersuchung des Grundwassers. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen.

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die ordnungsgemäße Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgabe der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbh (AGM) auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Haupthöhenpunkt
Am Gebäude Bahnhofstraße 17 befindet sich ein gesetzlich geschützter Haupthöhenpunkt mit der Bezeichnung 3835 01220. Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen durch konkrete Maßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt frühzeitig vorab zu melden.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg,

Siegel

ÖbVermIng. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.03.2023 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 dem Entwurf der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2023 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 und die Begründung haben vom 11.04.2023 bis 11.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2023 parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 235-8 in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 übereinstimmt.

Magdeburg,

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 238-5 „Franckestraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg,

Siegel

Oberbürgermeisterin

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0383/23 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

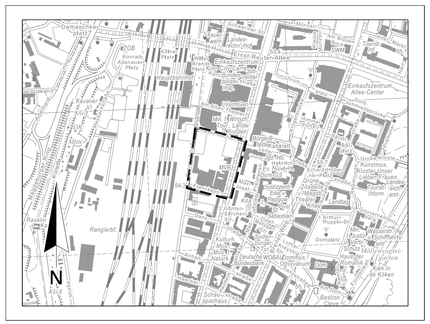
Satzung

der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 238-5

FRANCKESTRASSE

Stand: September 2023

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
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: 06/2023

G:\GIS\BPLAENE\238-5_1Ã\2023-08_Satzung\238-5_1Ã.dgn