

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)
- SO** Sondergebiet Parkhaus (§ 11 BauNVO)

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

- 0,8 g** 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- V-VI (VI*)** 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** TH ... = Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
- (TH) 33,0 m** TH ... = 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** 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 Aufstellterasse der Feuerwehr**

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

- D** Umgrenzung von Denkmalbereichen, Denkmalsbereich Hegelstraße

- D** Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

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

- 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, III 60 - 65 dB(A)
- II** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II 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 L VermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 155
 Maßstab: 1:1000
 [ALK / 08/2015] © L 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)

- § 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 Danzenstraße 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 Betätigung oder sexuellen Zurschaufstellung 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)
- § 7 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)

- § 8 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Gehweges. Als Gebäudhöhe gilt die Schräghöhe der senkrecht aufragenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschl. Attika). (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- § 9 Die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen (Traufe, einschl. Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffeltankstellen oberstes Geschoss ist zulässig. Als Staffeltankstelle gilt ein alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss alleits mindestens 1,5 m zurückgesetzt ist.
- § 10 In den Kerngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern diese im Sinne des § 18 ausgebildet werden. (§ 16 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- § 11 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.
- § 12 Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)
- § 13 In den Kerngebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- § 14 In den Mischgebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der Baufelder unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- § 15 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauwerke (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)
- § 16 Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden sofern sie nicht mehr als 1 m über die Geländeoberfläche hinausragen und entsprechend § 17 ausgebildet werden. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

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

- § 17 Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze in den Kerngebieten 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 wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (geeignet sind z.B. offentufiges Pflaster, Pflaster mit Sickerlagen, Drainageplatt u. beton, etc.).
- § 18 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.
- § 19 Entlang des Breiten Weges sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart *Aesculus carnea* „Brülli“ (rotblühende Kastanie), Sollstammhöhe/Altebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
- § 20 Innerhalb des Sondergebietes Parkhaus sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden.
- § 21 Entlang der verlängerten Haeckelstraße (verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Baumpflanzungen der Baumart: *Tilia europaea* „Palida“ (Kaiserlinde), Sollstammhöhe/Altebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
- § 22 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)

- § 23 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 Geräuschbelastung 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 _w in dB	Büroräume und Ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

- § 24 Zum Schutz vor Lärmwirkungen ist das Parkhaus im Sondergebiet in seiner baulichen Ausfertigung 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)

- § 25 Auf den im Planteil A mit MK 1.2 und MK 2.2 gekennzeichneten Bereichen (Breiter Weg/ verlängerte Haeckelstraße Nord- und Südseite) ist an der Baulinie in der verlängerten Haeckelstraße 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 DenkmSchV LSA. Es ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden.

Für die im Planteil B § 19, § 17 und § 21 festgesetzten Baumpflanzungen, welche in vormals versiegelten Bereichen gepflanzt werden, ist durch Bodenauftrag 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 (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.

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 12.02.2009.
 - Satzung über Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspiel- und Freizeittischen und Spielflächen für Kleinkinder in der Landeshauptstadt Magdeburg (Amtsblatt Nr. 2 vom 18.04.1989).
 - 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)
 - Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005

Hinweis auf Einsichtnahemöglichkeit

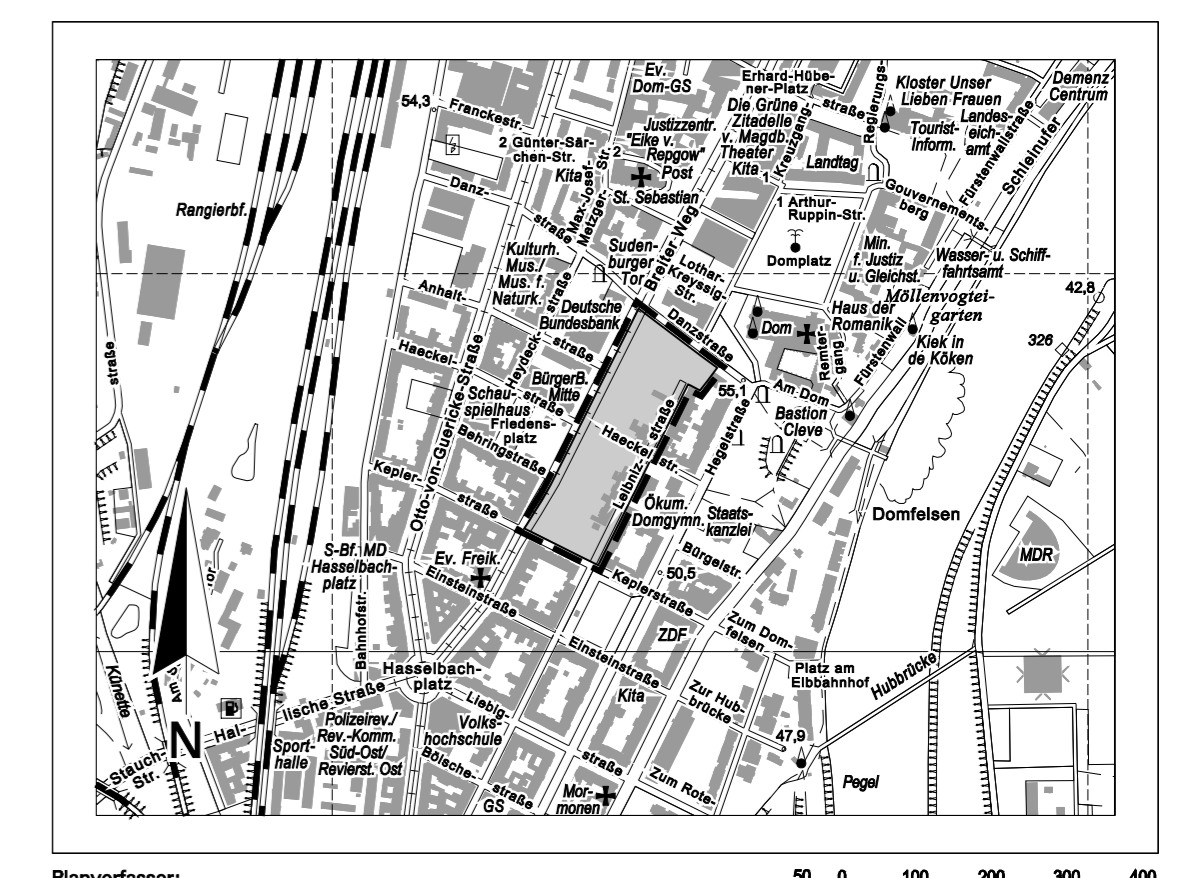
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

**Landeshauptstadt
Magdeburg**

DS0385/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 241-1
BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE
Stand: November 2016

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: 11/2016