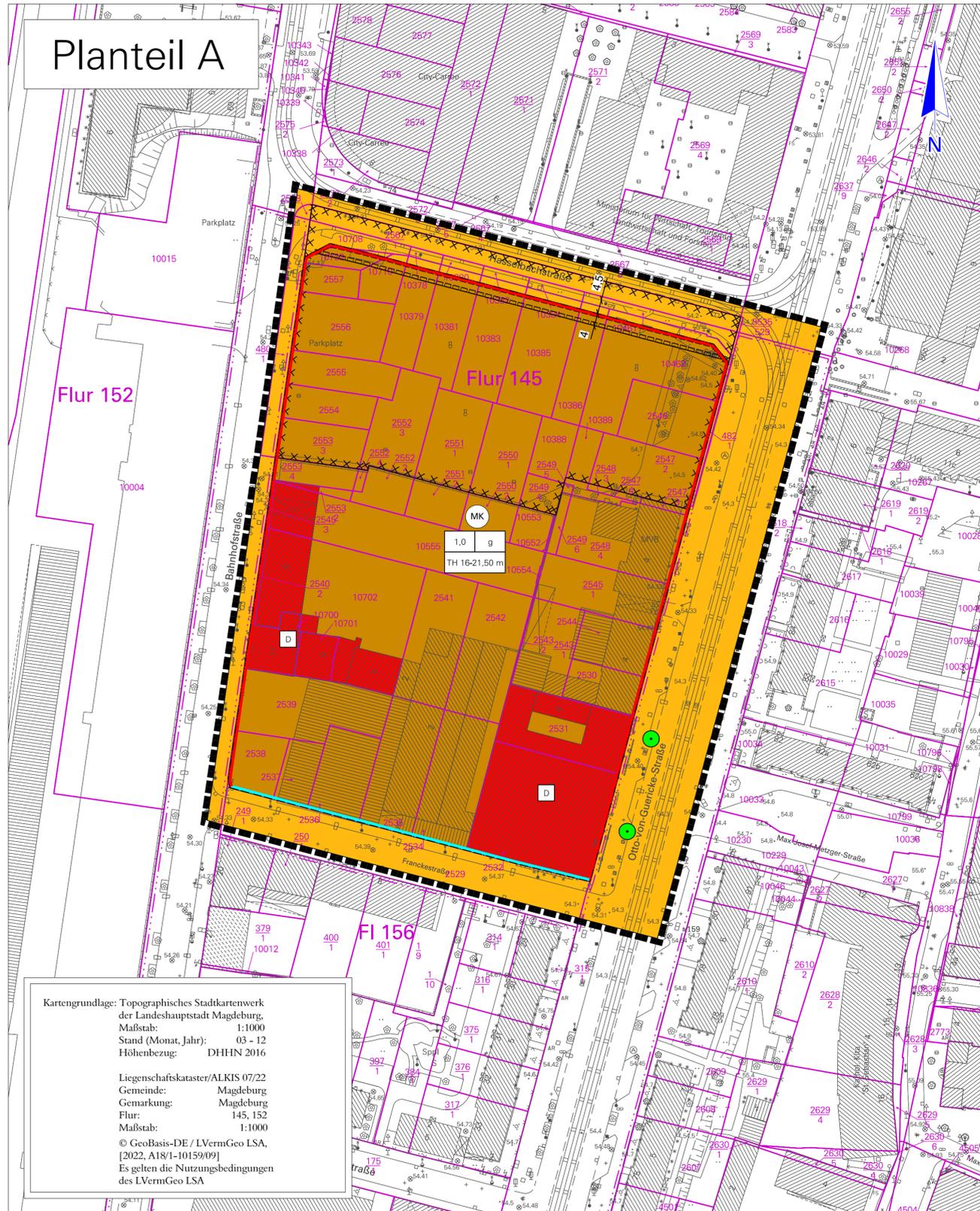


# Planteil A



Flur 152

Flur 145

Flur 156

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 03 - 12, Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 07/22, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 145, 152, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2022, 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** = 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. 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**

6. 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)

## 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 alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,5 m zurückgesetztes oberstes Geschoss.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- § 5 Die Baulinie entlang der Haselbachstraße darf durch Tiefgaragen um maximal 2 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- § 6 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)

- § 7 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)

- § 8 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)

- § 9 Die im Planteil A festgesetzten Bäume auf der Westseite der Otto-von-Guericke-Straße sind auf Dauer zu erhalten.
- § 10 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 m<sup>2</sup> pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
- § 11 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80% als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- § 12 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 %. 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.
- § 13 An den Gebäuden sind die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> 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 erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

### 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.

**Alltasten**  
Innerhalb des Plangebietes (siehe Kennzeichnung) sind im Alltastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg folgende zwei Alltastenverdachtsflächen 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 12.02.2009 ist zu beachten.

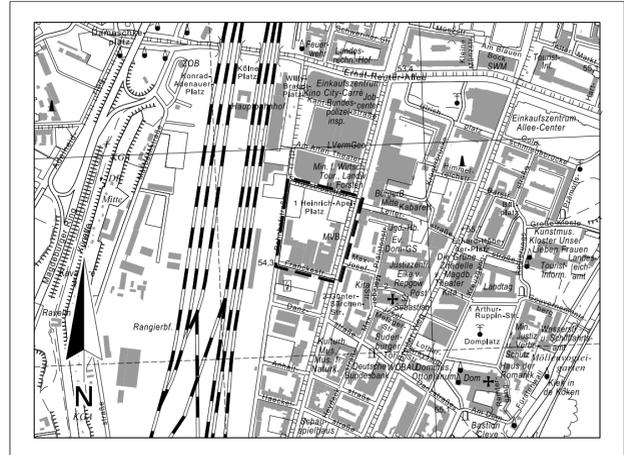
**Niederschlagswasser**  
Die ordnungsgemäße Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgabe der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 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.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0604/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf  
der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 238-5  
FRANCKESTRASSE  
Stand: November 2022

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 Stadtkartenausguges: 11/2022