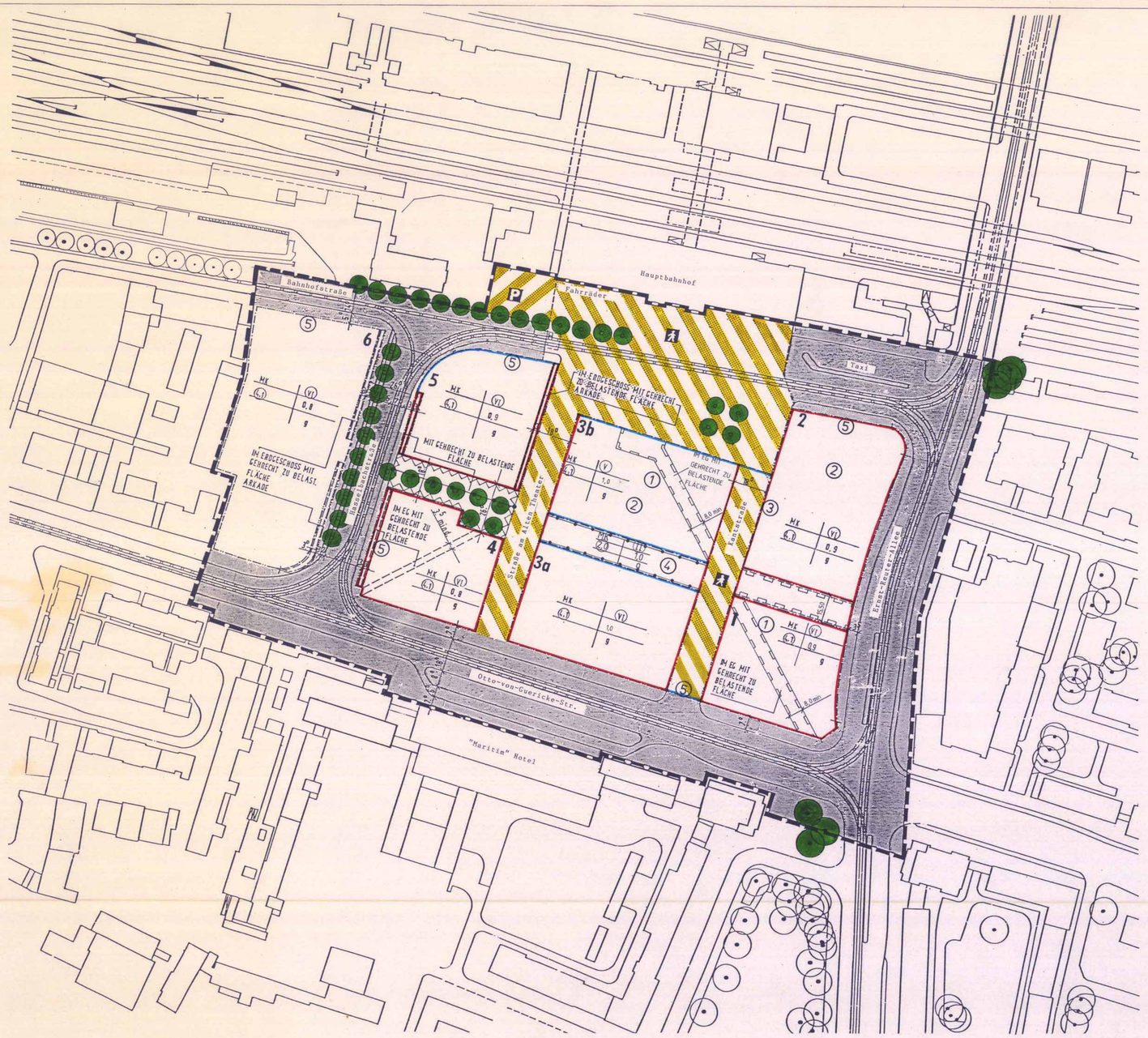


N

Planzeichenfestsetzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse

(VI) 6 Vollgeschosse (zwingend)

3b Baugebiet

(4,1) Geschoßflächenzahl GFZ

0,9 Grundflächenzahl GRZ

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Bestimmung

P öffentl. Parkplatz

Fußgängerbereich

Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Vollgeschosse
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
	Bauweise

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Im Kerngebiet sind die in § 7 BauNVO bestimmten Nutzungen, außer der in Absatz 2, Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und der in Absatz 2, Nr. 5 (Tankstellen) genannten, zulässig.

§ 2 Im Kerngebiet ist die in § 7, Absatz 2, Nr. 7 BauNVO genannte Nutzung beschränkt zulässig. Im Geltungsbereich dürfen nicht mehr als zwei Geschosse, d.h. die letzten beiden Obergeschosse (das letzte Normalgeschoß und das Staffelgeschoß) dem Wohnzweck dienen.

§ 3 Im Kerngebiet wird gemäß § 12, Absatz 4 BauNVO festgelegt: Garagen und Stellplätze sind nur in 2 Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

§ 4 Im Kerngebiet sind die im § 12, Absatz 6 BauNVO genannten Stellplätze und Garagen nur in beschränktem Umfang zulässig. Sie werden auf 50 % der Richtwerte gemäß BauO SA, (Mittelwert) beschränkt. Abweichungen bis zu 10 %-können zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

§ 5 In den Baugebieten 1, 2, 4, 5 und 6 gilt § 16, Absatz 4 BauNVO; die festgesetzten Geschoßflächenzahlen und Traufhöhen sind einzuhalten.

§ 6 Zur Verbesserung des Kleinklimas ist in die Gestaltung der Freiflächen am Bahnhofsplatz eine Wasserfläche einzubeziehen. Der Grünordnungsplan für das Kerngebiet Bahnhofsplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes laut Satzungsbeschluß vom 23.04.1992.

§ 7 MK Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB): Zugunsten der Allgemeinheit wird ein Gehrecht für die diagonal vom Bahnhofsplatz zur Ecke Otto-von-Guericke-Straße/Ernst-Reuter-Allee verlaufende Passage festgesetzt. Für die diagonale Passage zwischen der Straße Am Alten Theater und Otto-von-Guericke-Straße sowie zwischen Am Alten Theater/Hasselbachstraße und Kantstraße/Ernst-Reuter-Allee wird ebenfalls ein Wegerecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2) Satz 2 BauNVO):
Ein Vortreten folgender Gebäudeteile über die Baulinie/Baugrenze ist zulässig:
- eine weitgehende transparente Überdachung der Kantstraße und Straße Am Alten Theater zwischen den Baugebieten sowie der Verbindung zwischen der Kantstraße und der Ernst-Reuter-Allee
- Übergänge im 1. OG als Brückenkonstruktion mit einer maximalen Breite von 6.0 m, mit Aufgängen aus der Erdgeschoßebene
  - als Verbindung zwischen den Baugebieten 1/3a
  - als Verbindung zwischen den Baugebieten 2/3b
  - als Verbindung zwischen den Baugebieten 1/2
- Personenfördereinrichtungen vom EG zum 6. OG im Bereich der Kantstraße

§ 9 Ausnahmen für Baugebiet 3 (§16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB):

Der in Baugebiet 3 durch das Planzeichen 15.14 (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) abgegrenzte mittlere Teilbereich kann in seiner Lage um bis zu 6 m nach Osten und Westen verschoben werden und seine Breite zwischen mindestens 15,50 m und maximal 16,00 m liegen.

§10 Die Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschließen.

§11 Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe im Baugebiet 3b liegt bei <19,0m.
Die Traufhöhe in den Baugebieten 1, 2, 3a, 4, 5 und 6 liegt bei <22,0 m.
Staffelgeschosse mit einer Höhe von <4,0 m sind zulässig.
Die festgelegten Höhen beziehen sich auf die angrenzenden Gehwegflächen.
Einzelne Bauteile dürfen aus Gestaltungs- bzw. technischen Gründen auch höher ausgeführt werden (z.B. Ecktürme).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zufahrten und Hauptzugänge zu den Tiefgaragen sind je nach Bedarf und technischen Vorgaben (Statik/Konstruktion) vorzusehen.
2. Standplätze für Müllbehälter und „Straßenmöbel" (z.B. Schaltschränke) sind in die Gebäude zu integrieren.
3. In den Wohnungen sind Schallschutzfenster vorzusehen.

Darstellung der Veränderungen

1. Passage breiter und neue Führung
2. Wegfall Passage und mit Gehrecht zu belast. Fläche
3. Wegfall der Arkaden
4. Wegfall der Passage, Fläche wird bis zum 1. OG überbaut
5. Keine Festsetzung der Einfahrten zu den Tiefgaragen

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 sowie § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05.Oktober 1993 (GVBl. S. 165), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg den vereinfacht geänderten Bebauungsplan Nr. 237-1, " Bahnhofsvorplatz ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen, am 09.02.1995.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister / Bürgermeister

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den

Siegel Katasteramt/Obv/Stadtvermessungsamt

Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.1995 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 237-1 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat dem Entwurf des vereinfacht geänderten Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Magdeburg, den 16.02.95

Bürgermeister

Die von den Änderungen des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ihnen wurde im Zeitraum vom 29.12.1994 bis 09.01.1996 gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Magdeburg, den 16.02.95

Bürgermeister

Die am Verfahren Beteiligten haben den Änderungen des vereinfacht geänderten Bebauungsplanes Nr. 237-1 nicht widersprochen.

Magdeburg, den 16.02.95

Bürgermeister

Die Satzung über den geänderten Bebauungsplan Nr. 237-1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 16.02.95

Bürgermeister

Der vereinfacht geänderte Bebauungsplan Nr. 237-1 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 15.03.1995 gem. § 246a Abs. 1 Nr. 4 Satz 4 BauGB angezeigt worden.

Magdeburg, den 16.02.95

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes Nr. 237-1 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens - oder Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 03.03.96

Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes Nr. 237-1 sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs.3 in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 14.03.2002

Siegel

r.V.

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

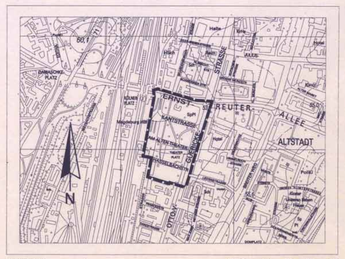
Stadtplanungsamt Magdeburg

Bebauungsplan Nr. 237-1

BAHNHOFSVORPLATZ

1. Änderung

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Stadtplanungsamt

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand: September 1996