

## 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)

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

0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

III-V = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

TH 17,50 = Traufhöhe (m) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) Bezugspunkt siehe § 7 Textliche Festsetzungen

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 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Plantteil B Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

§ 1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 3 Im Mischgebiet MI 1 ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 4 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

§ 5 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist für die Errichtung von Parkplätzen und Tiefgaragen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

§ 6 Im Mischgebiet MI 2 ist eine Unterschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse für untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn der überwiegende Teil des Gebäudes der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse entspricht. Eine Unterschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls für die Errichtung von Parkplätzen zulässig. (§ 16 (6) BauNVO)

§ 7 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe der Gebäude ist die Höhenlage 54,36 m über NN (Kanaldeckel in der Danzstraße, entspricht 54,49 m NHN). (§ 18 (1) BauNVO)

#### Bauweise

§ 8 Im MI 1 ist geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO). Abweichend ist eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mindestens 50,0 m zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

#### Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Gebäudeteile, z.B. Balkone, ist oberhalb des Erdgeschosses in geringfügigem Ausmaß zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20% der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäuser, Fassadenvor- oder -rücksprünge) von den Baulinien und Baugrenzen ist ebenerdig in geringfügigem Ausmaß zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Abweichung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20% der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO).

§ 10 Ein Zurücktreten von den Baulinien an der Otto-von-Guericke-Straße und an der Anhaltstraße ist bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig, wenn die Abweichung nicht mehr als 80% der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

§ 11 Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 12 Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 50 cm zu versehen und zu begrünen.

#### Hinweise

Das gesamte Plangebiet liegt im archäologischen Flächendenkmal Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Konkrete Planungen für eine Bebauung sind ebenso wie Erdbehebungen im Zusammenhang mit dem Abriss des unterirdischen Gebäudes im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverderbfläche (Bornsabwurfgebiet) eingestuft. Vor eingreifenden Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Dazu ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn ein Antrag in der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg zu stellen.

Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Zufahrtsflächen bzw. Stellplätze für PKW) ist nach § 150 (4) Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu verickern. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist der Nachweis der Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser der unteren Wasserbehörde zu erbringen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 - ist zu beachten.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 06. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 08.05.2008 den Bebauungsplan Nr. 238-2 "Bahnhofstraße / Danzstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Plantteil A) und dem Text (Plantteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

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

Magdeburg, den 13.05.08

i.A. U. Bröcker  
Öbverm. / Fachdienst Geod. u. Verm.

Verfahren  
Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 238-2 wurde, ab dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung, gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, mit dem am 21.12.2006 geänderten BauGB weitergeführt.

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

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

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.11.2007 beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 238-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2007 über das Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 08.05.2008 den Bebauungsplan Nr. 238-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 238-2 bestehend aus der Planzeichnung (Plantteil A) und dem Text (Plantteil B) in der Fassung vom Januar 2008 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 15.05.2008

Oberbürgermeister  
Beigeordnete Bröcker

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 238-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den 30. MAI 2008

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 238-2 übereinstimmt.

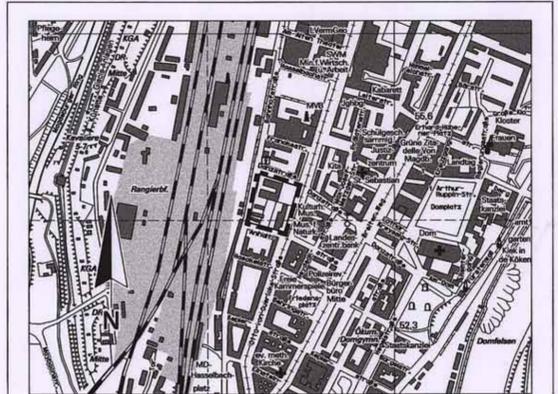
Magdeburg, den 03.06.2008

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 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.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 01/2008