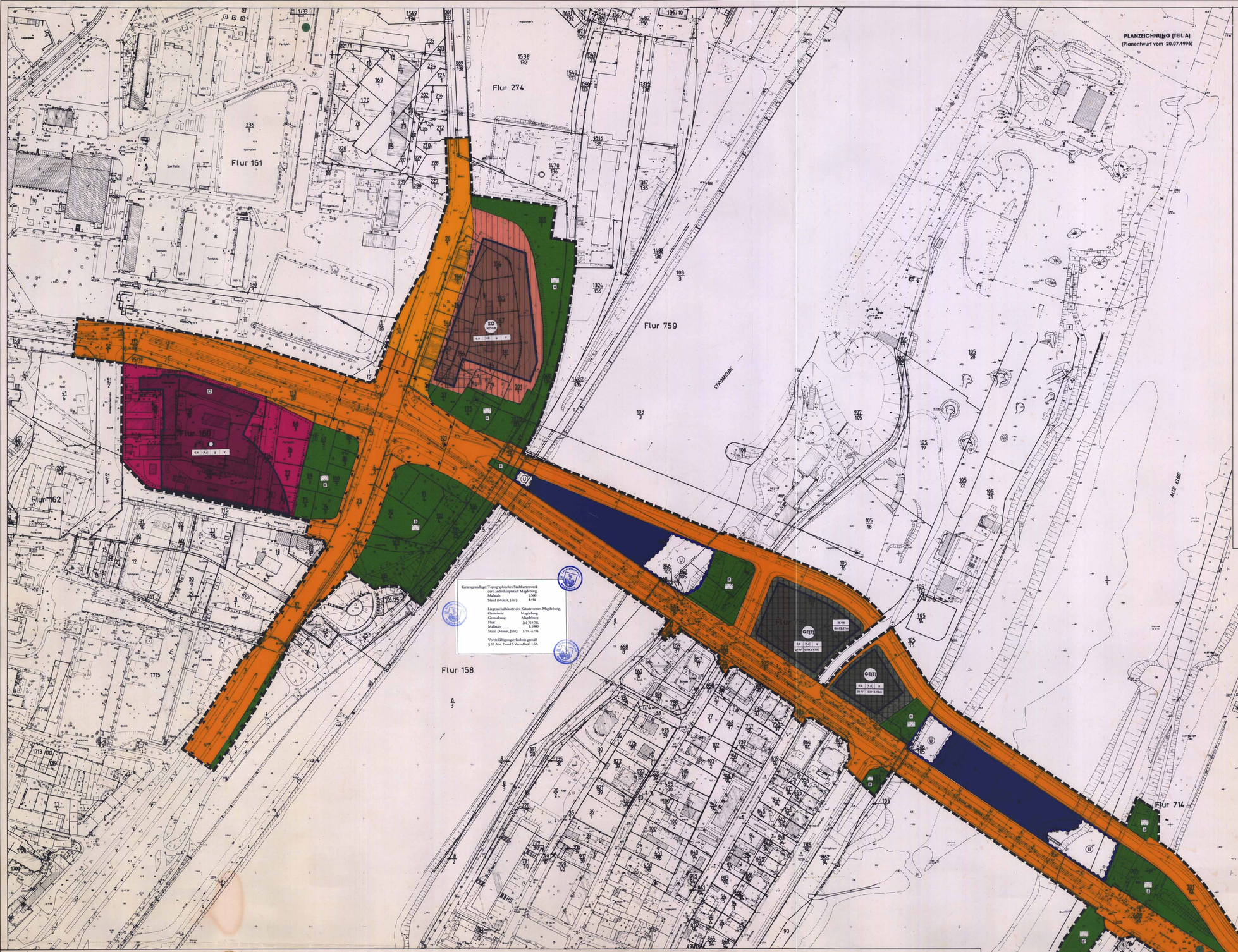
# PLANZEICHNUNG (TEIL A)
(Planentwurf vom 20.07.1996)




Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
Maßstab: 1:500
Stand (Monat, Jahr): 8/96

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg,
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: zur 79 7a
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 1/94–4/96

Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA

## Planzeichenfestsetzung nach PlanZV90

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Mischgebiete (§6 BauNVO)
Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO) mit Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

Sonstiges Sondergebiet Hochschule (§11 Abs.3 BauNVO)
Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
(Eintragungsbeispiel)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§20 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)

GH 13,17m Gebäudegesamthöhe einschließlich First über Bezugspunkt gemäß §2 (2) der textlichen Festsetzungen als Mindest- und Höchstmaß (§18 BauNVO)

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

g geschlossene Bauweise (§22 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Überbaubare Flächen

4. Gemeinbedarfsflächen (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

öffentliche Verwaltungen

5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

oberirdisch

7. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet

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

Bindung für die Fmatzung von Einzelbäumen
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Beispiel von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

11. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

öffentliche Widmung von Grünanlagen

**Maßstab 1:1000**

20 40 100

bodendenkmalpflegerisch bedenkliche Fläche

## Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

**§1** Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Sonstiges Sondergebiet Hochschule gemäß §11 Abs.3 BauNVO
Im sonstigen Sondergebiet ist allgemein zulässig
- Einrichtungen und Anlagen des Hochschulbetriebes,
- Forschungseinrichtungen.

(2) Mischgebiete gemäß §6 BauNVO
Folgende gemäß §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in den Mischgebieten unzulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO,
- Wohnungen in den Erdgeschossen.

Mit Ausnahme des Flurstückes 79/95 der Flur 714 sind auch Tankstellen in den Mischgebieten unzulässig.

(3) Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(E) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die auch in Mischgebieten gemäß §6 BauNVO zulässig wären.
Folgende gemäß §8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig:
- Lagerplätze und Lagerhäuser,
- Tankstellen.

Folgende gemäß §8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

**§2** Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) GRZ-Überschreitung
Die gemäß §19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ist in den GE(E)- und MI-Gebieten nur für Tiefgaragen zulässig, deren Erddberdeckung eine Dicke von mindestens 80 cm aufweist. Eine Überschreitung durch Anlagen gemäß §19 Abs.4 Nr.1 und 2 BauNVO ist in den Gewerbe- und Mischgebieten unzulässig.

(2) Bezugspunkte
Bezugspunkt für Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gehwege der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.

**§3** Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

(1) In den Gewerbe- und Mischgebieten sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze oder Garagen unzulässig. Der Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen sicherzustellen. Ausnahmsweise können ebenerdige Stellplätze für bis zu 10% der Gesamtanzahl der auf dem Baugrundstück herzustellenden Einstellplätze zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden (Festsetzung gemäß §12 Abs.6 BauNVO).

**§4** Festsetzungen für das Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

(1) Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen ist die nicht überbaubare Freifläche östlich der Baugrenze gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Nebenanlagen sind in diesem Bereich unzulässig.

(2) Die öffentlichen Straßen im Plangebiet sind durch standortgerechte Baumanpflanzungen zu begrünen. Innerhalb des Plangebietes sind im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen:

| | |
|---|---|
| Bereich Hermann-Krumtraße nördlich des Jerichower Platzes | 33 Bäume |
| Bereich Hermann-Krumtraße südlich des Jerichower Platzes | 21 Bäume |
| Bereich nördliche Richtungsfahrbahn nach West | 66 Bäume |
| Bereich bestehende Richtungsfahrbahn nach Ost | 19 Bäume |
| Bereich nach Norden verlängerte Gartenstraße | 12 Bäume |
| Bereich Sandtorstraße | 24 Bäume |
| Bereich Walter-Rathenau-Straße | 24 Bäume |
| Bereich Schleiufer | 10 Bäume |
| Bereich Askanischer Platz | 12 Bäume |

**Hinweise:**

(1) Der Bebauungsplan stellt im Bereich Strombrücke über die Stromelbe und die Alte Elbe die Ebene der Straßenverkehrsflächen auf den Brücken dar.
(2) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind im gesamten Plangebiet Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenlärm erforderlich (Lärmschutzgutachten Dr.Zöllner, August 1996).
(3) Die Genehmigung von Zufahrten im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Richtlinie für die Planung, Genehmigung und Ausführung von Grundstückszufahrten der Landeshauptstadt Magdeburg.
(4) Die festgesetzte Gebäudegesamthöhe ist bis zum Gebäudefirst bzw. dem höchsten Gebäudepunkt zu messen. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen und gleichartige bauliche Anlagen bleiben dabei unberücksichtigt.
(5) Im Bereich südwestlich des Askanischen Platzes kann mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden.

**Kartengrundlage:** Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
Maßstab: 1:500
Stand (Monat, Jahr): 8/96

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 79
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 1/94 bis 8/94

Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA

Die Flurstücksgrenzen, die den Umring des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bilden, sind geometrisch nicht einwandfrei dargestellt

Gertl. Wemmer
14.1.97

Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig

Aufschrift

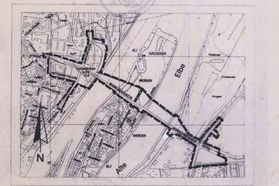
| Einleitungsformel | Planunterlage | Entwurfsbearbeitung | Verfahren | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) und § 8 Abs. 1 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalts vom 05.Oktober 1993 (GVBl. S. 569) hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg diesen Bebauungsplan Nr. 251-1 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.<br>Magdeburg, den 04.04.1996<br>Siegel — Bürgermeister | Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.<br>Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.<br>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<br>Magdeburg, den 14.1.1997<br>Leiter des Vermessungsamtes | Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ——— wurde ausgearbeitet.<br>Magdeburg, den ... | Die SVV hat auf ihrer Sitzung am 16.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251-1 beschlossen.<br>Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 01.04.94 ortsüblich bekanntgemacht.<br>Die Durchführung des Verfahrens ist gesichert.<br>Magdeburg, den 30.01.1997<br>Siegel — Bürgermeister | (1) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.04.94 durchgeführt worden.<br>Magdeburg, den 30.01.1997<br>Siegel — Bürgermeister | Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 und § 2 Abs. 4 bis 1. Nr. 1 BauGB erfolgt.<br>Magdeburg, den 30.01.1997<br>Siegel — Bürgermeister | Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 01.06.94 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251-1 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.<br>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.10.94 ortsüblich bekanntgemacht.<br>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251-1 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— hat vom 17.10.94 bis 18.11.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.<br>Magdeburg, den 30.01.1997<br>Siegel — Bürgermeister | Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 30.09.96 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 251-1 gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.<br>Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 02.11.96 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.<br>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 12.11.96 bis 12.12.96 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.<br>Magdeburg, den 30.01.1997<br>Siegel — Bürgermeister |
| Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 251-1 Alte Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf seiner Sitzung am 06.05.93 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.<br>Magdeburg, den<br>Siegel — Bürgermeister | Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 251-1 bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.<br>Magdeburg, den 15.05.1997<br>Siegel — Bürgermeister | Der Bebauungsplan Nr. 251-1 Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 20.05.97 gem. § 11 und § 246b Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.<br>Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gem. Verfügung (Az.: 33-34-1551) vom heutigen Tage gem. § 11 BauGB mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen diesen Bebauungsplan Nr. 251-1 Alte Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— genehmigt.<br>Magdeburg, den 02.06.1997<br>Siegel — Regierungspräsidium Magdeburg<br>Im Auftrage | Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am ——— aufgrund der Auflagen/Maßgaben/Hinweisen im Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. ——— hier Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— ist damit in Kraft gesetzt.<br>(1) einen Satzungsbeschluß gefaßt;<br>(2) nach vorangehender Wiederholung des nach folgenden Verfahrens diesen erneut gem. § 215 Abs. 3 BauGB beschlossen.<br>Magdeburg, den<br>Siegel — Bürgermeister | Die Genehmigung des Verfahrens ist gem. § 12 BauGB am 15.5.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Der Bebauungsplan Nr. 251-1 Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— ist damit in Kraft gesetzt.<br>Magdeburg, den 15.5.1997<br>Siegel — Stadtplanungsamt | Es wird hiermit bestätigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 251-1 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. ——— übereinstimmt.<br>Magdeburg, den<br>Siegel — Stadtplanungsamt | Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschrift nicht geltend gemacht worden.<br>Magdeburg, den 30.06.1998<br>Siegel — Stadtplanungsamt | Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.<br>Magdeburg, den 28.06.2004<br>Siegel — Stadtplanungsamt |

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

13.12.96
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
Dieser Plan hat ausgelegen
vom: 02.11.96bis 12.12.96
i.A. Bauleitplanung
61-52 30 13

Bebauungsplan Nr. 251-1
NORDBRÜCKENZUG

Maßstab: 1 : 1 000




Planverfasser:
Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl. Ing. J. Funke
Alsenstraße 14 a
39 183 Walbeck

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