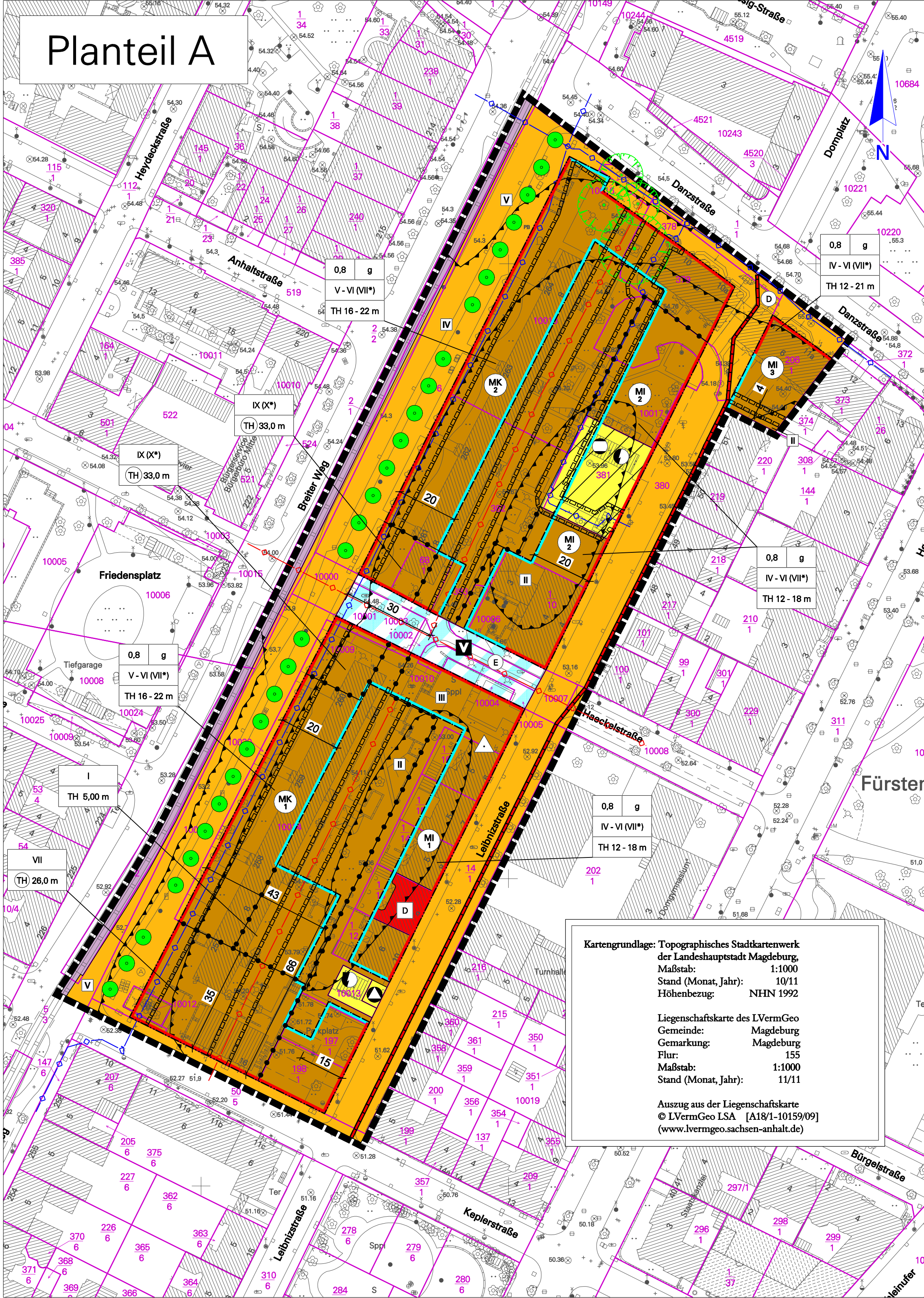




Plantail B

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 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 Zurschaustellung 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)

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

- § 7 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Gehweges. Als Gebäuhöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschl. Attika). Schornsteine, Aufzugschächte, Antennen und gleichartige technische Aufbauten bleiben bei der Höhenfestsetzung unberücksichtigt. (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- § 8 Die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen (Traufe, einschl. Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss alleits mindestens 1,5 m zurückgesetzt ist.
- § 9 In den Kerngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern diese im Sinne des § 16 ausgebildet werden. (§ 16 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4)
- § 10 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.
- § 11 Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)
- § 12 In den Kerngebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)
- § 13 In den Mischgebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der Baufelder unzulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)
- § 14 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,20 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- § 15 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)

- § 16 Ebenerdig, nicht unterbaute Stellplätze in den Mischgebieten sind durch mittel- und großkronige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Solitärhochstamm Mindestqualität 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Pflaster mit Sickerfugen, Drainasphal u. beton, etc.).
- § 17 Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 80 cm zu versehen, zu begrünen und als Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden
- § 18 Entlang des Breiten Weges sind entsprechend dem Plantail A Baumpflanzungen der Baumart Aesculus carnea „Brioti“ (Scharlach-Roskastanie), Solitärhochstamm/ Alleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
- § 19 Entlang der verlängerten Haackelstraße (verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Baumpflanzungen als doppelte Baumreihe, Baumart: Tilia europaea „Pallida“ (Kaiserlinde), Solitärstamm/ Alleebaum, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.

Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- § 20 Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neupflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2. BauGB)

- § 21 Für das Flurstück Gemarkung Magdeburg, Flur 155, Flurstück 381 (besteht eine Festsetzung als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Gasdruckregelanlage/ Elektrizität). Die hierfür getroffene Festsetzung ist bis zur Nutzungsaufgabe zulässig. Mit Bedingungseintritt gelten für das Grundstück sämtliche Festsetzungen des Mi 2. Die Baulinien und Baugrenzen sind in entsprechender Weise fortzuführen. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2020 erfolgen. Ist dies nicht der Fall, bleibt der Bebauungsplan weiterhin in Kraft. Die aufhebende bedingte Nutzung als Mi 2 bleibt jedoch dauerhaft unzulässig.

Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- § 22 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 Geräuschkonstellations 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 Plantail 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 _a 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.

Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)

- § 23 Auf den im Plantail A innerhalb der MK 1 und MK 2 gekennzeichneten Bereiche (Breiter Weg/ verlängerte Haackelstraße Nord- und Südseite) muss an der Baulinie in der verlängerten Haackelstraße bis zur zulässigen Traufhöhe von 33 m gebaut werden. Dabei dürfen die baurechtlichen Abstandsflächen straßenseitig auf bis zu 0,23 der Gebäuhöhe unterschritten werden.

Hinweise:

- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der Magdeburger Altstadt 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.

- 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 06.02.2009
- Satzung über Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspiel- und Freizeitanlagen und Spielflächen für Kleinkinder in der Landeshauptstadt Magdeburg (Amtsblatt Nr. 2 vom 16.04.1999)
- Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Landeshauptstadt Magdeburg (Garagen- und Stellplatzsatzung GASIS, Amtsblatt Nr. 7 vom 27.02.2004)

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)

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

0,8 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

V-VI (VII*) V-VI (VII*) = 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

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbahngleis

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 8 BauGB)

Versorgungsfläche Gasdruckregelanlage/ 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

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

Gasleitung mit Schutzstreifen

Entwässerungskanal mit Schutzstreifen

Vorhandener Baum mit Baumkrone

D Umgrenzung von Denkmalbereichen, Denkmalbereich Hegelstraße

D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

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

D 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, V 60 - 65 dB(A)

II Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 55 - 60 dB(A)

△ topographischer Höhenfestpunkt Nr. 3835 01180

Aufgrund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und §8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt / Danzstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Plantail A) und dem Text (Plantail B), als Satzung beschlossen.	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 24.01.2013 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 sowie §13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt / Danzstraße" beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.02.2013 über das Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am erfolgt.
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 241-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 241-1 und die Begründung haben vom bis gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB i. v. m §4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.
Magdeburg, den	Von einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Nach Prüfung, gemäß §3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 241-1 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 241-1 übereinstimmt.	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 241-1 bestehend aus der Planzeichnung (Plantail A) und dem Text (Plantail B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.	Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 241-1 "Breiter Weg Südabschnitt / Danzstraße" ist damit in Kraft getreten.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit §215 BauGB eine Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in §214 Abs. 2 BauGB 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	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0470/14 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 241-1

BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE

Stand: März 2015

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 Stadtkartenausgusses: 11/2014