

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenerfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Kernegebiete (§ 7 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete, (kulturelle Nutzung) (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,9 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 LV.m. § 19 BauNVO)
 - 3,0 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 LV.m. § 20 BauNVO)
 - TH 10,0 = Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - TH 13,0 = Traufhöhe zwingend (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
 - GH 9,0 = Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - 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)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Abfall (Wertstoffcontainer)
 - Elektrizität (Trafostandort)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - GSt = Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend § 14 der textlichen Festsetzungen zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Leitung unterirdisch, Abwasserkanal DN 300
 - Vorkommen streng geschützter Arten / europ. Vogelarten (§ 42 Abs. 1 BNatSchG)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)**
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Planteil B
Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- In den Kernegebieten sind Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, nicht zulässig. (§ 1 (5) LV.m. § 1 (9) BauNVO)
 - In den Kernegebieten sind Spielhallen im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 1 (7) Nr. 2 LV.m. § 1 (9) BauNVO, § 9 (3) BauGB)
 - In den Kernegebieten sind die nach § 7 (2) Nr. 5 allgemein zulässigen und nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (5) und (6) BauNVO)
 - In den Kernegebieten ist die nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungszu- und -abgabe ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. (§ 1 (7) Nr. 3 BauNVO)
 - In dem Sondergebiet "Kulturelle Nutzung" sind folgende Nutzungen zulässig: Museumsnutzung/Ausstellungen, Konzerte, touristische Nutzungen sowie gastronomische Einrichtungen, die mit den genannten Nutzungen in Zusammenhang stehen, sowie öffentliche Grünflächen. (§ 11 (2) Satz 1 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der angrenzenden Verkehrsfläche. Für die maximale Höhe der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze gilt die Höhenlage 65,70 m über NN als Bezugspunkt. (§ 18 (1) BauNVO, § 9 (2) BauGB)
 - Im MK 1 ist für das Grundstück mit der festgesetzten Traufhöhe von 19,7m und 18,5m eine Überschreitung der festgesetzten Geschosflächenzahl bis zu einer GFZ von 4,8 zulässig. (§ 17 (2) BauNVO)
 - In allen Kernegebieten ist für die Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
 - Baulinien und Baugrenzen können oberhalb des Erdgeschosses durch Teile baulicher Anlagen (Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,2 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenfläche betragt. (§ 23 (2) und (3) BauNVO)
 - Im MK 4 ist eine Überschreitung der westlichen und östlichen Baugrenze der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze zur Errichtung jeweils einer Treppenanlage um max. 3 m zulässig. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Eine geringfügige Unterschreitung der zwingend festgesetzten Bauhöhen (bis 0,5m) ist zulässig. (§ 18 (2) BauNVO)
 - Im MK 4 ist für Aufzugsbauten auf der Hofseite eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um max. 1 m zulässig. (§ 18 (6) BauNVO)
 - In den MK 1-4 ist in einer Tiefe von 12 m von der Straßengrenze die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Erdgeschosses (Von der Baulinie / Baugrenze darf in diesem Bereich abgewichen werden.)
 - Leitungsrecht zugunsten des Südöstlichen Abwasserbetriebes
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Mindesthöhe = 3,5m.
 - Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr (2. Rettungsweg)
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, Mindesthöhe = 3,5 m.
 - Die im MK 1 vorhandenen Abwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme) haben Bestandsschutz. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden (Schutzstreifenbreite 6m).
- Festsetzungen zur Grünordnung § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB**
- Ebenereidige Stellplätze sind durch mittel- oder großkronige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen, Mindestqualität (Dv, StH) 18/20 cm.
 - Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationschicht von mind. 0,35 m bis 0,50 m zu versehen und zu begrünen.
 - Parkpavimente sind zu überdecken, die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
 - Private Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdrurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mind. 20% Fuganteil, Rasensteine, Kropfpflaster, wassergebundene Decke).
- Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 22 BauGB**
- Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken in den Kernegebieten MK 1-4 sowie dem Landtag Sachsen-Anhalt, Domplatz 6 - 9 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze dienen der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen soweit diese nicht auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden können.
- Immissionschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Die Zu- und Ausfahrt der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze im MK 4 ist bis zum Anschluss an die Straßenverkehrsfläche als komplett akustisch wirksame Einhausung auszubilden. Die Deckenverkleidung der oberirdischen Stellplatzebenen ist schallabsorbierend auszubilden.
- Hinweise**
- Die Setzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großstrücker und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 29.07.93 ist zu beachten.
- Das gesamte Plangebiet liegt im archäologischen Flächendenkmal der Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenmschG 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 registriert. Vor Baubeginn sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landesplanung Magdeburg.
Mafstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 11/05
Höhenbezugs: HN 1960

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 145
Mafstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 11/05

Vereinfachungsunterlagen gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 9 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16. 10. 2006 die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 "Regierungsstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 25. Okt. 2006</p> <p> Oberbürgermeister Bürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 24. 10. 2006</p> <p> Obv./Fachdienst Geodäten</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.05.2006 gemäß § 1 Abs. 3 und § 9 sowie § 2 Abs. 1 LV.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 "Regierungsstraße" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.05.2006 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Die von der Änderungsplanung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 18.05.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.05.2006 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung des § 4a (3) Satz 4 BauGB geändert worden.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 16. 10. 2006 die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebildet.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Die Sitzung über die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 16. 10. 2006 wird hiermit ausgeschrieben.</p> <p>Magdeburg, den 25. 10. 2006</p> <p> Bürgermeister</p>
<p>Der Beschluss über die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239-3 "Regierungsstraße" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 09. 11. 2006</p> <p> Stadtplanungsamt</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239-3 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 09. 11. 2006</p> <p> Stadtplanungsamt</p>	<p>Innerhalb von zwei Jahren 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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p> Stadtplanungsamt</p>	<p> Stadtplanungsamt</p>	<p> Stadtplanungsamt</p>

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung
der 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 239-3
REGIERUNGSSTRASSE
Stand: Juli 2006

Maßstab: 1 : 1 000

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

Auschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauswertes: 11/2005