



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

- I. Planzeichenerklärungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
  - SO** Sondergebiete Parkhaus (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,8 g** 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
V-VI (VII\*) = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, \* Vollgeschoss als Staffelfloorschicht (§ 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** 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
  - Einfahrt**
  - Ausfahrt**
  - Straßenbahngleise, gesonderter Bahnkörper**
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)**
- Versorgungsfläche Gasdruckreglerstation** (§ 9 Abs. 2 Nr. 12 BauGB)
  - Versorgungsfläche Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 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)
  - 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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - von festen Einbauten freizuhaltende Aufstellfläche der Feuerwehr**
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung von Denkmalbereichen, Denkmalbereich Hegelstraße**
  - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen**
  - Das gesamte Plangebiet liegt im Erhaltungsbereich 'Südliches Stadtzentrum/ Domplatz'** (§ 172 Abs. 1 BauGB)
  - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche**
  - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)**
  - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)**
  - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 60 - 65 dB(A)**
  - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 55 - 60 dB(A)**
  - topographischer Höhenfestpunkt Nr. 3835 01180**
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 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)
  - 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**

### Planteil 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, die sich zum Breiten Weg oder zur Danzstraße orientieren 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)
  - § 7 Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Parkhäusern. Zusätzlich sind in den Sondergebieten 1 und 2 Anlagen zulässig, die der Versorgung mit Elektrizität und Gas dienen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- § 8 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Gehweges. Als Gebäudehöhe gilt der Schrittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschl. Attika). (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - § 9 Die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen (Traufe, einschl. Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelfloorschusses ist zulässig. Als Staffelfloorschuss gilt ein alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss seitlich mindestens 1,5 m zurückgesetzt ist.
  - § 10 In den Kerngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern diese im Sinne des § 18 ausgebildet werden. (§ 16 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
  - § 11 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.
  - § 12 Tiefgaragen werden nicht auf die Geschosfläche angerechnet. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)
  - § 13 In den Kerngebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - § 14 In den Kerngebieten ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der Baufelder unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - § 15 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,80 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
  - § 16 Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden, wenn 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)**
- § 17 Ebenerdige, nicht unterbauten Stellplätze in den Mischgebieten sind durch mittel- und großkronige Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Sollhochstamm Mindestqualität 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm. Sie sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten (geeignet sind z.B. durchlässiges Pflaster, Pflaster mit Sickerfugen, Drainspalt und -beton, etc.).
  - § 18 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.
  - § 19 Entlang des Breiten Weges sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart *Aesculus carnea* „Brotfrosch“ (rotblühende Kastanie), *Sollitrochostamm* Alleebaum, Mindestqualität 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
  - § 20 Innerhalb des Sondergebietes 1 sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden.
  - § 21 Entlang der verlängerten Haeckelstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Baumpflanzungen der Baumart: *Tilia europaea* „Palisade“ (Kaisertanne) Alleebaum, Mindestqualität 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.
  - § 22 Mindestens 50% der Wände der westlichen Fassade des Parkhauses im Sondergebiet 1 sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- § 23 Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichende dimensionierte Umfassungsbauwerke (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschkonstellationsituation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil 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 <sub>a</sub> in dB |                          |
|------------------|--|--------------------------|
|                  | Aufenthaltsräume in Wohnungen  | Bürosräume und Ähnliches |
| II               | 30   | 30                       |
| III              | 35   | 35                       |
| 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.
- § 24 Zum Schutz vor Lärmwirkungen sind die Parkhäuser in den Sondergebieten in ihrer baulichen Ausführung so auszugestalten, dass die Wohnverträglichkeit sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, entsprechend dem jeweiligen Gebietscharakter (Mischgebiet) sichergestellt ist. Hierzu ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.
- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)**
- § 25 Auf den Planteil A mit MK 1.2 und MK 2.2 gekennzeichneten Bereichen (Breiter Weg) verlängerte Haeckelstraße Nord- und Südseite) ist an der Baulinie in der verlängerten Haeckelstraße bis zu einer Traufhöhe von 33 m zu bauen. Weiterhin ist für den mit MK 1.3 gekennzeichneten Bereich (Keplerstraße/Breiter Weg) eine Traufhöhe von 27 m festzusetzen. In den vorgenannten Bereichen dürfen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen straßenseitig bis zum Faktor 0,23 der Gebäudehöhe unterschritten werden.
- Hinweise**
- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des archaischen Flächenmerkmal der Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Es ist mit umfangreicher Substanz an archaischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archaische Grabungen erforderlich werden.
  - Für die im Planteil A § 19, § 17 und § 21 festgesetzten Baumpflanzungen, welche in vormals versiegelten Bereichen gepflanzt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht I. S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten. Die entsprechende Regelmäßigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher, ...) 0,40 bis 1,00 m. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis Erdtiefe erfolgt.
  - 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 12.02.2009
    - Satzung über Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspiel- und Freizeitanlagen und Spielflächen für Kleinkinder in der Landeshauptstadt Magdeburg (Anlageblatt Nr. 2 vom 16.04.1998)
    - Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Landeshauptstadt Magdeburg (Garagen- und Stellplatzsatzung GASIS, Amtsblatt Nr. 7 vom 11.03.2016)
    - Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005
- Hinweis auf Einsichtnahemöglichkeit**
- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 14.06.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 'Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße' bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 31.07.2018</p> <p><i>[Signature]</i> ObVermittlung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.12.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 'Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße' beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.12.2017 über das Amtsblatt Nr. 31 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 und die Begründung haben vom 03.01.2018 bis 01.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>
<p>Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</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 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.</p> <p>Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 auf seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 31.07.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Stadtplanungsamt</p>
<p>Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 14.06.2018 wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 20.06.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241-1 'Breiter Weg Südabschnitt/Danzstraße' ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 02.08.2018</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>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 Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p><i>[Signature]</i> Stadtplanungsamt</p>	<p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0045/18 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 241-1 BREITER WEG SÜDABSCHNITT / DANZSTRASSE**

Stand: März 2018

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 Stadtkartenauszuges: 05/2017