Aufgrund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 246c Abs. 2, 3. Halbsatz des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997(BGBl. I S. 2141), und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, sind § Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 26.04.2004 den Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz/ Elbufer", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung.

Magdeburg, den 23.09.2004

Oberbürgermeister — Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 22.09.2004

i.A.

LVermGeo / Ö.b.Verm.-Ing. / Stadtvermessungsamt

Verfahren
Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 237-2 wurde als dem Vereinfachtschritt der 5. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 246c Abs. 2 2. Halbsatz des mit dem 02.08.2001 geänderten BauGB weitergeführt.

Magdeburg, den 21.09.2004

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.01.1994 und 21.03.1996 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

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

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.1992 , 27.03.1996 , 06.05.1999 und 27.02.2003 gemäß § 4 Abs. 1und 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg hat auf ihrer Sitzung am 10.12.1992 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237-2 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 21.01.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.03.1999 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 237-2 beschlossen.
Die Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03./ 11.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg hat auf ihrer Sitzung am 24.02.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237-2 und der Begründung haben vom 28.03. bis 27.04.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.03.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute (1.) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237-2 ist nach der 1. Auslegung geändert worden.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute (2.) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237-2 ist nach der 2. Auslegung geändert worden.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.04.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute (3.) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Bau GB beschlossen.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 237-2 nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf seiner Sitzung am 07.06.1999 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 04.10.2005

i.V.

Stadtplanungsamt

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.11.1999 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Den ortsüblich bekannt gemachten Hinweis gemäß § 3 Satz 2 BauGB auf die Möglichkeit der Äußerung und Erörterung während der Auslegungsfrist hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 07.06.1999 beschlossen.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Den erstmals oder stärker als bisher berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 27.02.2003 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nr. 18.6.2 Nr. 3 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 06.05.2004 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 237-2, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom JULI 2004 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 237-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den 04.10.04

Stadtplanungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237-2 ist nach der 3. Auslegung geändert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.10.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute (4.) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der 4. Entwurf zum Bebauungsplan und der Begründung haben vom 25.10.1999 bis 08.11.1999 gemäß § 3 Abs.3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.11.1999 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237-2 und der Begründung haben vom 19.05. bis 20.06.2003 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 09.07.1996 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.07. bis 20.08.1996 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 09.07.1996 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.07. bis 20.08.1996 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 09.07.1996 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Bebauungsplanes Nr. 237-2 ist nach dem Satzungsbeschluss geändert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.03.1999 dem geänderten Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und die erneute (3.) Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 237-2 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 08.03.1999 gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der 5. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.03.2003 bis 07.04.2003 gem. § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2003 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der 5. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.05.2004 bis 22.06. 04 gem. § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 06.05.04 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 237-2 nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 07.09.2004 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 237-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden .

Der Bebauungsplan Nr. 237-2 "Zentraler Platz/ Elbufer" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 04.10.04

Stadtplanungsamt

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.02.2003 den Beschluss über die Satzung vom 07.05.1998 (Beschluss Nr. 1645-01/1998) gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 mit § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses ist am 25.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Bürgermeister

Siegel

Stadtplanungsamt

g:\DGM\BPLAENE\237-2\dgm\237-2.dgn

Planteil A

Planteil B
Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, sind in den Kerngebieten nicht zulässig. (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

§ 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Kerngebiet MK1 und MK2 nicht zulässig, Tankstellen sind in allen Kerngebieten nicht zulässig. (§ 1 (5) und (9) LV., m. § 1 (6) BauNVO)

§ 3 Spielhallen sind im Erdgeschoss aller Kerngebiete nicht zulässig. (§ 9 (3) BauGB i.V. m. § 1 (5) und (7) BauNVO)

§ 4 In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Wohnungen und Büronutzungen nur ab dem 2. Obergeschoss zulässig. In den Kerngebieten MK3 und MK5 sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. (§ 1 (5), (6) und (7) BauNVO)

§ 5 In den Kerngebieten MK1, MK2 und MK 3 sind 2 Untergeschosse für die Nutzungen Tiefgarage, Anlieferung, Lager, Haustechnik, Wohnungsnebenräume, Müllräume sowie Servicestation für Radwanderer und Wanderausgabe zulässig. Im ersten Untergeschoss des Kerngebietes MK 2 sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe zulässig. (§ 9 (3) BauGB)

§ 6 In dem Sondergebiet "kulturelle Nutzung" sind folgende Nutzungen zulässig: Museumsnutzung / Ausstellungen, touristische Nutzungen sowie gastronomische Einrichtungen, die mit den genannten Nutzungen in Zusammenhang stehen. (§11(2) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 7 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist in den Kerngebieten MK1 und MK 2 definiert als der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Dachrand und in den Kerngebieten MK3, MK4 und MK5 als Gebäudeoberkante. Bezugspunkt für die Kerngebiete MK1 und MK2 ist der Punkt +0,00 = 56,2 m HN. Bezugspunkt für die Kerngebiete MK3, MK4 und MK5 sowie für die privaten Grünflächen ist der Punkt +0,00 = 47,5 m HN. (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (2) BauNVO)

§ 8 Über der mit "OK 11 m" festgesetzten Dachfläche im Kerngebiet MK2 sind Gliedächer bis max. 6 m Höhe sowie Glaskuppeln bis max. 10 m Höhe zulässig. (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (5) BauNVO)

§ 9 In den Kerngebieten MK1 und MK2 dürfen Teile baulicher Anlagen, die höher als 16 m im MK1 bzw. 11 m im MK2 aufragen und zum Blockinnern orientiert sind, niedriger als die festgesetzte Mindesthöhe hergestellt werden, sofern gewährleistet ist, dass die aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Baukörper die festgesetzten Höhen einhalten. (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (6) BauNVO)

§ 10 In den Kerngebieten darf das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Anlagen höhenmäßig durch untergeordnete Fassadenteile und technische Aufbauten unter- bzw. überschritten werden. (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 16 (6) BauNVO)

§ 11 Im Kerngebiet MK 1 darf das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Anlagen durch vorgesetzte Fassadenteile bis max. 2 m Tiefe unterschritten werden. Das Mindest- und Höchstmaß der Höhe dieser Gebäudeteile beträgt 16 bzw.18 m. Die Unterschreitung ist nur zulässig, wenn die Höhenfestsetzungen durch andere Gebäudeteile hergestellt werden. (§ 9 (2) BauGB und § 16 (6) sowie § 23 (2) und 3) BauNVO)

§ 12 Die Balkone und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Teile baulicher Anlagen geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe beträgt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 (2) und § 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 13 Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stellplätze in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK 3 nur in Tiefgaragen und in den festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist im MK1 auf maximal 600 Stellplätze und im MK2 auf maximal 1.200 Stellplätze begrenzt. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 14 Der Anschluss der Kerngebiete MK1, MK2, MK3 und der Stellplatzgeschosse unter den privaten Grünflächen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich über die festgesetzten Einfahrtsbereiche erfolgen.
Abweichend hiervon kann die Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätze im Kerngebiet MK 3 auch von der Mateilkstraße erfolgen. (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

§ 15 Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen (Passagen) im Kerngebiet MK2 verlaufen im Erdgeschoss und haben eine Mindestbreite von 6 m.
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

§ 16 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:

- GFL 1+ 2: Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.
Der Schutzstreifen von Leitungen darf nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.
- GFL 3: Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in Höhenlage der privaten Grünflächen.
- GFL 4: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, Gehrechte nicht betroffen.
- GFL 4: Leitungsrechte zugunsten der städtischen Abwasserbetriebe.
- GFL 5: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, in der bebaubaren Fläche verläuft das Gehrecht im Erdgeschoss.
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

§ 17 In den durch Strichelsignatur festgesetzten, an das Kerngebiet MK2 östlich angrenzenden Flächen sind innerhalb des Fußgängerbereichs und der privaten Grünfläche 2 Tiefgaragenzufahrten mit den Nutzungen des § 5 sowie Zufahrtsrampen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 9, Nr. 11 und (3) BauGB)

§ 18 Unter den privaten Grünflächen sind drei Stellplatzgeschosse zulässig. In diesen Flächen sind zwei Aufzugsbauwerke mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 100 m² und einer Gebäudeoberkante von maximal 13,0 m (Bezugspunkt siehe § 7) zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 9, Nr. 11 und (3) BauGB)

Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 19 Die privaten Grünflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 80 % zu begrünen. Die privata Grünfläche über den Stellplatzgeschossen muss eine mindestens 0,35 bis 0,5 m dicke Substratschicht besitzen. Die Substratschicht kann für Teilflächen auch geringere Mächtigkeiten aufweisen, wenn nach Erfordernis der durch vorgesehenen Bepflanzung. Auf Teilflächen des Daches sind mindestens 5 % flächige Laubbäume, größere Sträucher, Stauden und begrünbare Rasenflächen zu pflanzen bzw. anzulegen. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss auf den Teilflächen der jeweiligen Bepflanzung entsprechen.
(§ 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB)

§ 20 Die öffentliche Grünfläche südlich der Tiefgarage ist im Bereich zwischen dem östlichen Ende der Goldschmiedebrücke und der westlichen Grenze des MK 3 neu zu gestalten.
Der Boden ist auf der Südseite der Tiefgarage unter Berücksichtigung der durch Glitter abgedeckten Lüftungsschächte auf die Höhe OK Tiefgarage (Substratschicht) aufzutüllen. Von dort ist das Gelände mit einer sanften Böschung (max. 3% Gefälle) nach Süden hin den vorhandenen Höhen anzupassen. Die vorhandene Grasnarbe dieser Gestaltung (Geländeauffüllung) bildet der vorhandene Geländoversprung (Verlauf der früheren Befestigungswerk).
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 21 Die Tiefgaragenzufahrt zwischen Schleinufer und dem Kerngebiet MK2 ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit einer Pergola zu überdachen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 22 Flachdächer im MK2 sind zu begrünen. Flachdachflächen, die an Bürostume oder Wohnungen angrenzen, sind so auszuführen, dass die Vegetationsfläche mindestens 70 % der Dachfläche beträgt. Im MK1 gelten diese Regelungen für die innenliegenden Dachflächen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 23 In den nachfolgend aufgeführten Straßen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:
- Nördliche Seite der Ernst-Reuter-Allee zwischen Otto-von-Guericke-Straße und Breiter Weg einreihig mindestens 6 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Abstand von ohne 15 m,
- südliche Seite der Ernst-Reuter-Allee zwischen Otto-von-Guericke-Straße und Jakobstraße einreihig, abschnittsweise zweireihig, mindestens 8 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Mindestabstand von 12 m,
- Ulrichplatz südlich der öffentlichen Grünfläche auf beiden Straßenseiten einreihig mindestens 8 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Mindestabstand von 12 m,
- Ulrichplatz (Fußgängerbereich) zwischen Krügerbrücke und Breiter Weg einreihig mindestens 5 Bäume pro 100 m Straßenlänge mit einem Mindestabstand von 12 m,
- Hasselbachplatzbrücke (Fußgängerbereich) östlich des Breiten Weges im westlichen Straßenbereich von 100 m Länge einreihig mindestens 5 Bäume mit einem Mindestabstand von 12 m.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 24 In der nachfolgend aufgeführten Straße sind klein- oder mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:
- Östliche Seite Breiter Weg einreihig mindestens 8 Bäume pro 100 m Straßenlänge.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

§ 25 Die durch Baumstrahnen entfallenden verpflanzbaren Bäume sind in die öffentlichen Grünflächen oder den öffentlichen Verkehrsraum zu verpflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

§ 26 Die für die Versorgung der Kerngebiete erforderlichen Trafostationen sind innerhalb der baulichen Anlagen der Kerngebiete anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 12 und (3) BauGB)

§ 27 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 Bau GB)

§ 28 Über dem mit "S" gekennzeichneten Bereich der Straßenverkehrsfläche Gouvernementsberg ist die Errichtung einer privaten Brücke zwischen dem Kerngebiet MK4 und der Geltungsbereichsgrenze (in Richtung auf den südlich angrenzenden Fürstenwall) zulässig. Als Mindestmaß für die Bauwerksunterkante werden mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
(§ 9 (1) Nr. 11 und (2) BauGB)

§ 29 Bauliche Anlagen (insbesondere Wohnungen) in den Kerngebieten müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 30 Bei Wohnungen im Kerngebiet MK5 mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- oder Kinderzimmer) zur straßenabgewandten Seite hin ausgerichtet sein, wenn keine schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 237-2
ZENTRALER PLATZ / ELBUFER
Stand: Juli 2004

Maßstab: 1 : 1 000

Ausfertigt
Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: 61.12 L 0 1 3
Auftrags-Nr.
Ausf.-Nr. Anzahl 2
30.09.04
Nr. 32
29.09.04

Planteil A

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

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete, (kulturelle Nutzung) (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bezugspunkt für Höhenangaben gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen
- GRZ 0,9 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- GFZ 2,5 = Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- V = Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)
- TH 14,0 TH ... = Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
- OK 11,0 OK ... = Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
- OKD 22,0 OKD ... = Oberkante baulicher Anlagen in Meter, zwingend
- UK 7,00 UK ... = Unterkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
- OK 18 - 20 OK ... = Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- g g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
- V Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A Fußgängerbereich (öffentlich)
- W Wendefläche für Busse (öffentlich)
- Z Zufahrt (privat)
- Einfahrtbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Trafostation
- Ölduckausgleichstation

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- G öffentliche Grünflächen
- P private Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Strßuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Strßuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für eine Pergola entsprechend § 21 der textlichen Festsetzungen

9. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Tiefgaragen entsprechend § 17 der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend § 16 der textlichen Festsetzungen zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (Passagen) (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (Arkaden bis max. 2 Geschosse) (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, 516 Abs. 5 BauNVO)

9. Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen
- Leitung unterirdisch, Abwasserkanal DN 300

Regelungen für die Stadtterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)
- G Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Richtunfrastrassen mit Schutzbereich (Die max. zulässige Bauhöhe (in m über HN) darf in bestimmten Zonen des Schutzstreifens der Richtfunkstrasse nicht überschritten werden.)

Hinweise

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Grünanlagen und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 29.07.1993.

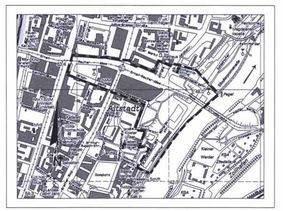
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Denkmalen zu rechnen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten können Ausgrabungen erforderlich werden. Auskünfte erteilt das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Stützpunkt Magdeburg, Editherring 2.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert; vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Im Trauftbereich des Baudenkmals "Elbebahnhof" (MK 3) befinden sich Brutplätze von Vögeln. Auf § 29 (1) Nr.3 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

Durch die Baugebiete MK3, MK4 und die privaten Grünflächen verlaufen Versorgungsleitungen des städtischen Abwasserbetriebs (SAM), der Städtische Werke Magdeburg GmbH und der EVM AG. Die Leitungen sind in ihrem Bestand gesichtet.
Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und ggf. eine vertragliche Vereinbarung erforderlich.

Das nach Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) ermittelte Ausgleichsdefizit von 5.588 Wertpunkten nach Magdeburger Modell ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bauflicke MK 3, MK 4, die privaten Grünflächen über den Stellplatzgeschossen und für den Ausbau der Großen Klosterstraße werden im Rahmen des Ausgleichsflächen-Management auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen.
Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden in städtebaulichen Verträgen festgesetzt werden
(§ 1a (3) Satz 2 BauGB i.V. m. § 11 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB).



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

0 50 100 200 300 400 M. 1:5.000

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenwerkes: 03/2004