



- ### Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)
- I. Planzeichenfestsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 1,0 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
 3,0 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)  
 TH 45,0 m = Traufhöhe zwingend in Meter (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)  
 VII = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
 XII / XIII\* = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / \* oberstes Geschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Straßenverkehrsflächen
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**  
 Anpflanzung Bäume  
 Ordnungsnummer 1: siehe textliche Festsetzungen § 6 (1)  
 Ordnungsnummer 2: siehe textliche Festsetzungen § 6 (2)
  - Sonstige Planzeichen**  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Gerechzt zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Art und Maß

### Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- §1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen in den Kerngebieten mit Ausnahme des MK 1-Gebietes ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sind, soweit eine ausreichende Belichtung der Wohnräume sichergestellt ist. **Im MK 4 sind Wohnungen unzulässig.**
  - Für die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Vergnügungstätten und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe wird festgesetzt:
    - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder der sexuellen Zurschaustellung dienen, sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
    - Spielhallen sind auf den an den Alten Markt, an den Breiten Weg und an den Platz bei der Hauptwache angrenzenden Baugrundstücken gemäß § 1 Abs. 5 und 9 unzulässig.
  - Gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 Gebieten eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 3,0 bis zu folgenden Obergrenzen allgemein zulässig ist: MK 1-Gebiet bis 5,8, MK 2-Gebiet bis 4,6, MK 3-Gebiet bis 4,0, MK 4-Gebiet bis 12,7.
  - Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Abweichungen von zwingend festgesetzten Oberkanten und Traufhöhen nach oben und unten von 0,5 m zulässig sind.
  - Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (Höchstmaß, einschließlich Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist im MK 4 zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein allseitig gegenüber den Außenwänden um mindestens im Mittel 1,50 m zurückgesetztes oberstes Geschoss, welches maximal 60 % der darunter liegenden Grundfläche einnimmt.
  - Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe des vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden Gehweges. Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe, einschließlich Attika). (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- §2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen die Fassaden des Erdgeschosses und des obersten Geschosses hinter die Baulinie zurückgesetzt werden dürfen. Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 7 BauNVO (red. Anm. BauNVO LSA GVBl. Nr. 6 vom 15.02.2001) dürfen vor die Baulinien und Baugrenzen vorkragen. Abweichend hiervon sind Vorbauten an der Fassade im Bereich des MK 4 ab dem 2. Obergeschoss ab zulässig, wenn sie mehr als ein Drittel der Fassade der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, jedoch nicht mehr als 1,50 m hervorkragen.

- §3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plan (Teil A) festgesetzten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen als erdgeschossige Durchgänge und Durchfahrten auszubilden sind. Eine Überbauung ist zulässig. Die lichte Höhe des Durchganges hat bei Gehrechten mindestens 2,5 Meter und bei Fahrrechten 3,5 Meter zu betragen.
- §4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf einer Teilfläche von maximal 90 m<sup>2</sup> nordwestlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche Außengastronomie als Terrassenbetrieb zulässig. (Nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung).
- §5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in den Kerngebieten nur zulässig sind, wenn Sie als nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiete) einzustufen sind. Die diesbezüglichen Richtwerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete sind zu beachten.
- §6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Entlang der Verkehrsfläche nördlich des Teilbereichs MK4 sind entsprechend des Planteils A (Baumpflanzung Ordnungsnummer "1") zwei Baumpflanzungen der Baumart Ginkgo biloba, Hochstamm, Mindestqualität 3x verpfanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Der innerhalb der festgesetzte Verkehrsfläche nördlich des Teilbereichs MK4 vorhandene Baum (Ginkgo) ist entsprechend des Planteils A (Baumpflanzung Ordnungsnummer "2") zu versetzen, zu pflegen und bei Abgang als Hochstamm mit der Mindestqualität 3x verpfanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen.

- Hinweise:**
- Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen**  
 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.
- Kampfmittel**  
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Nachrichtliche Übernahmen:**
- Archäologie allgemein**  
 Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- Archäologisches Flächendenkmal**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Flächendenkmals „Historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkSchG LSA. Es ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden.
- Baumschutzsatzung**  
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Die vorgenannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 235-2 „Buttergasse“ in der Fassung der 2. Änderung wurden vollständig übernommen und um die 3. Änderung ergänzt. Neben der im Planausschnitt des Planteils A dargestellten Änderungen bleiben alle sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehen.

