



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

- #### I. Planzeichenerklärungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - Urbane Gebiete (§ 6 a BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 5,0 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - TH... = Höhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe in Metern (Traufhöhe) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
 - 53,0 = Bezugshöhe in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, privat
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmungen:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg
 - Einfahrt
 - Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
 - Unterflurabfallcontainer

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), siehe §§ 17 u. 24 textl. Festsetzungen
 - Mit Leitungsrechten für Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind für Feuerwehraufstellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Lärmschutzwand (Höhe = 4m)
 - Gebäudeabschnitte
- #### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Baudenkmal "ehemaliger Leipziger Bahnhof"
 - SWM Abwasserleitung DN 300/300, beidseitig 3 m Schutzstreifen; DN 500/760, beidseitig 4 m Schutzstreifen; DN 650/1000, beidseitig 5 m Schutzstreifen
 - Höhenfestpunkt 3535 01580, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung

Planteil B Textliche Festsetzungen, integrierte örtliche Bauvorschrift, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- #### Textliche Festsetzungen:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
- Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind:
 - Vergnügungstätten wie Spielhallen oder Wettbüros,
 - Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegender Sex- und Erotikorientierung, Sexkiosks und Betriebe im Sinne des § 33a Gewerbeordnung (Schaustellung von Personen),
 - Bordelle und sonstige Betriebe, die sexuelle Dienstleistungen anbieten oder damit werben,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.
 - Entlang der Planwege A und B sind in den Baugebiet MU 1, 2 und MU 3 gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 4 BauNVO im Erdgeschoss auf mindestens 60 % der Geschossfläche und in den übrigen Erdgeschossen mindestens 20 % gewerbliche Nutzungen vorzusehen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die im Planteil A festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die jeweils festgesetzten NHN-Bezugshöhen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufe einschl. Attika). Absturzschürungen bleiben davon unberücksichtigt, sofern sie nicht als massive undurchsichtige Wände ausgebildet werden. (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 3,5 m zur Errichtung eines Staffelgeschosses ist zulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein alleseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,5 m zurückgesetztes oberstes Geschoss. (§ 16 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauNVO)
 - Im Plangebiet kann die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z. B. Treppenhäuser, Oberlichter für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen um bis zu 3,50 m Höhe überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauNVO)
 - Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise**
- Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses straßenseitig um maximal 1,0 m durch Erker und Risalite und höfseitig bis 1,80 m durch Erker, Risalite, Balkone und Loggien überschritten werden. Die Überschreitung darf nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge betragen. Im Bereich des öffentlichen Planweges B ist keine Überschreitung der Baulinien zulässig. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden sofern sie entsprechend § 10 ausgebildet werden. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- In allen Urbanen Gebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzer*innen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 1a BauGB)**
- Dachflächen von nicht überbauten Teilgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratbau auszuführen und gänzlich zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m² pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substratbaus mindestens 100 cm betragen.
 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke (10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 60 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen und Dachterrassen.
 - An den Gebäuden sind zusammenhängende baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 30 m² und mindestens 8 m fensterloser Erdgeschosszone mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Auf den nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksflächen des MU 1 und MU 2 ist jeweils mindestens ein großkröniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen.
 - Ersatzpflanzungen, welche aus zulässigen Fällungen im Gebiet entstehen, sind vorrangig in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg auf der im Planteil A festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Demenzgarten“ unterzubringen.
 - Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Es sind:
 - insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z. B. warmweiße LED (z. B. 2.200 K) oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik,
 - geschlossene, nach unten ausgerichtete Lampentypen mit einer Lichtabschirmung < 90 Grad,
 - Lampen mit einer max. Leuchtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort zu verwenden.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine mindestens 300 m² große zusammenhängende naturnahe Wiesenfläche mit hohem Kräuteranteil anzulegen (Regioaartgut aus der Herkunftsregion „Ostdeutsches Tiefland“). Sie dient der Förderung von Lebensräumen für Insekten. Pro Jahr ist zwei- bis dreimaliges Mähen oder Mulchen zulässig.
- Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Im Bebauungsplan werden folgende Wegerechte festgesetzt:
 - Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit
 - bedingt festgesetztes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe § 24)
 - Wegerecht zugunsten der Entsorgungsträger
 - Das im MU 3 festgesetzte Gehrecht 1a zugunsten der Allgemeinheit gilt für das Erdgeschoss. Alle darüber liegenden Geschosse sind entsprechend der festgesetzten Baulinie zu errichten.
- Elektroversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Zur Versorgung des Gebietes ist der im MU 2 vorhandene Transformatorstandort in Abhängigkeit der Bebauung ortsnah neu zu integrieren. Die Ausführung ist mit dem Versorgungsträger (SWM Netze Magdeburg GmbH) abzustimmen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Grundrissgestaltung: Im MU 1 und MU 3 sind hinter den nach Nordosten ausgerichtete Fassaden keine schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01, Nummer 3.16 anzuordnen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/ Büros sowie Unterrichts- und Seminarräume).
 - Für die in folgender Darstellung gekennzeichneten Fassaden sind Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mit folgenden Schalldämmmaßen (erf.R w.res) auszuführen:
 - LPB II erf.R w.res = 30 dB
 - LPB III erf.R w.res = 35 dB
 - LPB IV erf.R w.res = 40 dB
 - LPB V erf.R w.res = 45 dB

- Dies gilt jeweils auch für Dach-/ Deckenkonstruktionen über schutzwürdigen Räumen. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7.2 zu beachten.
- Für Fassaden vor schutzwürdigen gewerblichen Nutzungen kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß grundsätzlich um 5 dB gemindert werden. Einzuhalten ist jedoch ein Mindest-Luftschalldämmmaß von erf.R w.res ≥ 30 dB.
 - Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, Nummer 3.16, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer u. dgl.) und für schutzbedürftige Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in die Fenster oder die Fassaden zu konzipieren. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R w.res der jeweiligen Fassade darf sich durch diese Maßnahmen nicht verschlechtern.
 - Die im Planteil A festgesetzte Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Demenzgarten“ hat mindestens eine Höhe von 4 m aufzuweisen. Bezugspunkt ist die angrenzende Gehwegoberkante des Schleinfurrs.

- Aufschiebende bedingte Festsetzung für das Wegerecht 1a (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Das im Planteil A mit 1a gekennzeichnete Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit tritt erst mit Aufgabe der Nutzung als Demenzgarten in Kraft.
- Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes B-Plan 237-2 „Zentraler Platz / Elbufer“ gemäß § 85 BauO LSA**
- #### Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift
- Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 237-2 „Zentraler Platz / Am Elbufer“.
 - Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen und Einfriedungen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- #### Gebäudeabschnitte
- Fassaden und Fassadenabschnitte sowie die Abtrennung von Dachflächen zueinander (im Folgenden: Gebäudeabschnitte genannt) sind gemäß dem Gebäudeabschnittsplan des Planteils A visuell wahrnehmbar voneinander zu unterscheiden.
 - Aneinanderrenzende Gebäudeabschnitte müssen sich in folgenden Gestaltungsmerkmalen jeweils voneinander unterscheiden:
 - Trauf- bzw. Attikahöhe und Gebäudehöhe um mindestens 30 cm,
 - Verhältnis Wandfläche zu Öffnungen,
 - Brüstungshöhen um mindestens 10 cm,
 - Maß und Art der Fassadenplastik,
 - Fassadenfarbe und/oder -material.
 - Aneinanderrenzende Dächer unterschiedlicher Gebäudeabschnitte sind durch eine visuell als Brandwand wirkende Wand voneinander zu trennen.
 - Die §§ 3, 4 und 5 dürfen bei zwei Gebäudeabschnitten je Baugebiet unbeachtet gelassen werden.
- #### Horizontale Gliederung der Fassaden
- Innerhalb des jeweiligen Gebäudeabschnittes ist eine horizontale gestalterische Dreiteilung in Erdgeschoss, Obergeschosszone sowie Dachzone herzustellen.
 - Aus dem Boden ragende Kellergeschosse und -fenster sind ab einer Höhe von 30 cm (bei Hanglage an der niedrigsten Stelle) ebenfalls als Sockelbereich gestalterisch abzusetzen.
 - Diese Zonierung ist herzustellen durch:
 - einen Wechsel der Oberflächenstruktur bzw. des Fassadenmaterials und/oder
 - Gliederungselemente wie Gesimse, Eitrinsicht, Rustifizierung und/oder Lisenen.
- #### Lochfassaden
- Die einzelnen Fassadenabschnitte sind jeweils als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil der zum Außenraum einsehbaren Fassade hat je Gebäudeabschnitt mindestens 30 % zu betragen.
- #### Fassadensymmetrie
- Die Fassadenabschnitte sind in den Obergeschossen straßenseitig hinsichtlich ihrer
 - Anordnung der Fenster
 - einzelner Gliederungselemente (wie z. B. Gesimse, Lisenen, Pfeiler, Fensterfaschen)
 - symmetrisch ausgehend von einer mittig liegenden vertikalen Symmetrieachse zu gestalten.
 - Aufgrund von Höhenprüngen oder Straßeneingängen entstehende Abweichungen von der festgesetzten Fassadensymmetrie sind zulässig.
- #### Durchlässe und Tiefgarageneinfahrten
- Durchlässe und Tiefgarageneinfahrten dürfen eine maximale Breite von 4,50 m und eine maximale Höhe von 4 m aufweisen.
 - Fassadenoberflächen sind in Putz, Schiefer, Sichtbeton, Naturstein, Ziegelmauerwerk, Klinker oder Metall auszuführen.
 - Für Putzfassaden sind gedeckte Putze zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig. Ziegelmauerwerk ist in roten, braunen und gelben Farben zulässig. Glänzende sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.
- #### Fenster und Türen
- Fensteranordnung**
 - Fenster sind in den Obergeschossen je Geschoss gleichartig zu gestalten. Es sind vertikale Fensterachsen mit in ihrer Mittelachse übereinandersitzenden Fenstern zu bilden.
 - Fensterformate**
 - Es sind ausschließlich stehende Fensterformate zu verwenden. Abweichungen sind im Erdgeschoss z. B. für Schaufenster zulässig.
- #### Dächer
- Orientierung des Daches**
 - Geneigte Dächer sind ausschließlich traufständig auszuführen.
 - Dachformen**
 - Zulässige Dachformen sind Walmdächer, Satteldächer, Pultdächer, Mansardendächer, Mansardenfachdächer mit begrüntem Flachdach und begrünzte Flachdächer.
 - Die visuelle Abgrenzung der Dächer zueinander muss dem Gebäudeabschnittsplan des Planteils A entsprechend ausgeführt werden.
 - Innerhalb der Baugebiete MU 1, MU 2 und MU 3 ist jede genannte Dachform mindestens einmal auszuführen.
 - Dachaufbauten und -einschnitte**
 - Dachaufbauten dürfen in der Straßenseite insgesamt maximal der Hälfte der Fassadenbreite entsprechen. Sie müssen sich auf die Achsen der Fenster in den darunterliegenden Geschossen beziehen.
 - Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
 - Technische Aufbauten**
 - Technische Anlagen wie Lüftungsrohre, Antennen etc. sind so zu integrieren, dass sie straßenseitig nicht sichtbar sind.
- #### Gestaltung der Freiflächen
- #### Einfriedungen
- Einfriedungen sind nur als Gitterzäune mit senkrechten Gitterstäben, Natur- und Ziegelsteinauflagen und/oder Hainbuchenhecken zulässig.
- #### Bodenbeläge
- Im Bereich des Planweges A und B sind als Bodenbelag ausschließlich barrierearmes, geschnittenes Natursteingeländerepflaster sowie Granitporde zulässig. Insofern möglich, sind dabei die im Rahmen der archaischen Grabungen die im Bereich der ehemaligen Straßen erfassten Materialien wiederzuverwenden.
- #### Stadtmauer
- Insofern bei archaischen Grabungen in den Baugebieten MU 1 und MU 2 verwendbare Elemente der ehemaligen Stadtmauer gefunden werden, sind diese an ihrem Standort in die Freiraumgestaltung sowie zur Überbrückung von Höhenunterschieden zu integrieren.
- #### Freiraumbeleuchtung
- Innerhalb der durch die Allgemeinheit einsehbaren Flächen dürfen als Beleuchtung des Freiraumes ausschließlich Leuchten in der Ausführung „Altstadtleuchte, Typ Magdeburg“ in Abstimmung mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur der Landeshauptstadt Magdeburg errichtet werden.
- #### Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur:
 - an der Stirnseite der Leistung,
 - unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.
 - Unzulässig sind:
 - digitale Anzeigen,
 - wechselndes oder bewegtes Licht,
 - Werbeanlagen, die die architektonische Gliederung bzw. Schmuckdetails überdecken.
- #### Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

- #### Hinweise:
- Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alltaten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltaten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- Bodenschutz**
Boden, der bei Veränderungen an der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der geltenden Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
- Baugrund**
Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung durchzuführen.
- Nachrichtliche Übernahmen:**
- Archäologie**
Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archaischen Flächendenkmals „Historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA. Erdingeriffe in dem Gebiet bedürfen einer denkmalsrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA, diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Baumschutzsatzung**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2023 ist zu beachten.
- Niederschlagswasser**
Die ordnungsgemäße Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgabe der §§ 56 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstückbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird. Bei der Realisierung der Bauvorhaben muss Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann, da es andernfalls zu Vermäsuren durch Schichtenwasser kommen kann.
- Höhenfestpunkt**
Der im Planteil A gekennzeichnete Höhenfestpunkt 3535 01580, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung der Festpunktlinie Sachsen-Anhalts, ist gesetzlich geschützt (§ 5 VermGeoG LSA). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dezernat 53 per E-Mail (nachweis.flp@sachsen-anhalt.de) rechtzeitig zu melden.
- Elektromobilität**
Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladefrakterstruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/Bauanzeige gültige Fassung anzuwenden.

Landeshauptstadt
Magdeburg
Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung

DS0277/24 Anlage 2

Entwurf
der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 237-2
ZENTRALER PLATZ - ELBUFER
mit örtlicher Bauvorschrift
Stand: Juli 2024

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 03/2024