

**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 = Geschossflächenzahl 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 Wohnungszuordnung ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. (§ 1 (7) Nr. 3 BauNVO)
  - Im 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 Geschossflächenzahl 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 großkrönige 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.
  - Parkpavillons sind zu überdachen, 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.



**Planteil A**

**Kartengrundlage:** Topographisches Stadtkartenwerk der Landesplanung Magdeburg.  
Mafstab: 1:1000  
Stand (Monat, Jahr): 11/05  
Höhenbezug: 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> ÖBv ÖBv / Fachdienst Geodäsie</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 örtlich 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 örtlich 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 örtlich 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>		

**Landeshauptstadt Magdeburg**  
Stadtplanungsamt Magdeburg

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

Maßstab: 1 : 1 000

