

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVGL SA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 06.05.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 03.03.2021 als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 17.03.2022

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ beschlossen, § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Magdeburg, den 17.03.2022

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 17.03.2022

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2020 gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 17.03.2022

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2020 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 17.03.2022

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ in seiner Sitzung am 06.05.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 17.03.2022

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 03.03.2021 wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den 17.03.2022

Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 17.03.2022

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 07.07.2021

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

Magdeburg, den 17.03.2022

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

Magdeburg, den 17.03.2022

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2020 außerdem dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 17.03.2022

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ und die Begründung haben vom 16.11.2020 bis 15.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

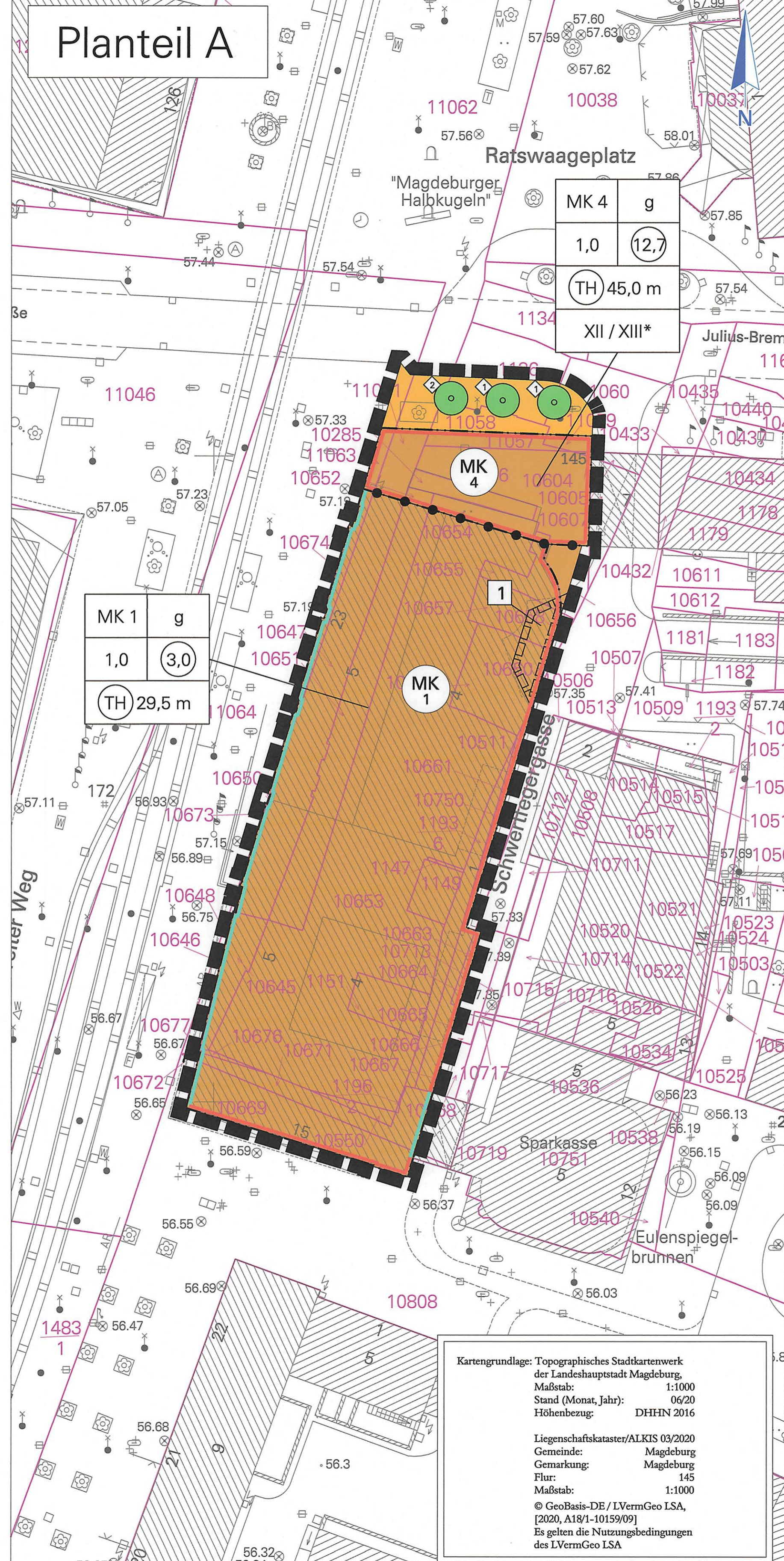
Magdeburg, den 17.03.2022

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235-2 „Buttergasse“ übereinstimmt.

Magdeburg, den 16.03.2022

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 17.03.2022



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

- I. Planzeichenfestsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. 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)
6. Sonstige Planzeichen

Planteil B Textliche Festsetzungen

- §1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
(1) 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.
(2) Für die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsgestätten und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe wird festgesetzt:
a) Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder der sexuellen Zurschaustellung dienen, sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
b) 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.
(3) 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 Geschosflächenzahl 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.
(4) 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.
(5) 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 alleseitig gegenüber den Außenwänden um mindestens im Mittel 1,50 m zurückgesetztes oberstes Geschoss, welches maximal 60 % der darunter liegenden Grundfläche einnimmt. Textilfassaden sind ausgeschlossen.
(6) 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)
(1) 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 BauO LSA (red. Ann. BauO 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 auch 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)
(1) 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 ertüchtigte 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)
(1) Auf einer Teilfläche von maximal 90 m² 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)
(1) 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.

Planteil B (Fortsetzung) Textl. Festsetzungen, Hinweise u. Nachrichtl. Übernahmen

- §6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
(1) Entlang der Verkehrsfläche nördlich des Teilbereichs MK4 sind entsprechend des Planteils A (Baumpflanzung Ordnungsnummer "1") zwei Baumpflanzungen der Baumart Ginkgo biloba, Hochstamm, Mindestqualität 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Der innerhalb der festgesetzten 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 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen.
Hinweise:
Einsehbarkeit 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 DenkmSchG 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 Planauschnitt des Planteils A dargestellten Änderungen bleiben alle sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehen.

Landeshauptstadt Magdeburg
DS0032/21 Anlage 2
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung
der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235-2
BUTTERGASSE
Stand: Januar 2021
(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 06.05.2021)

Maßstab: 1 : 500

