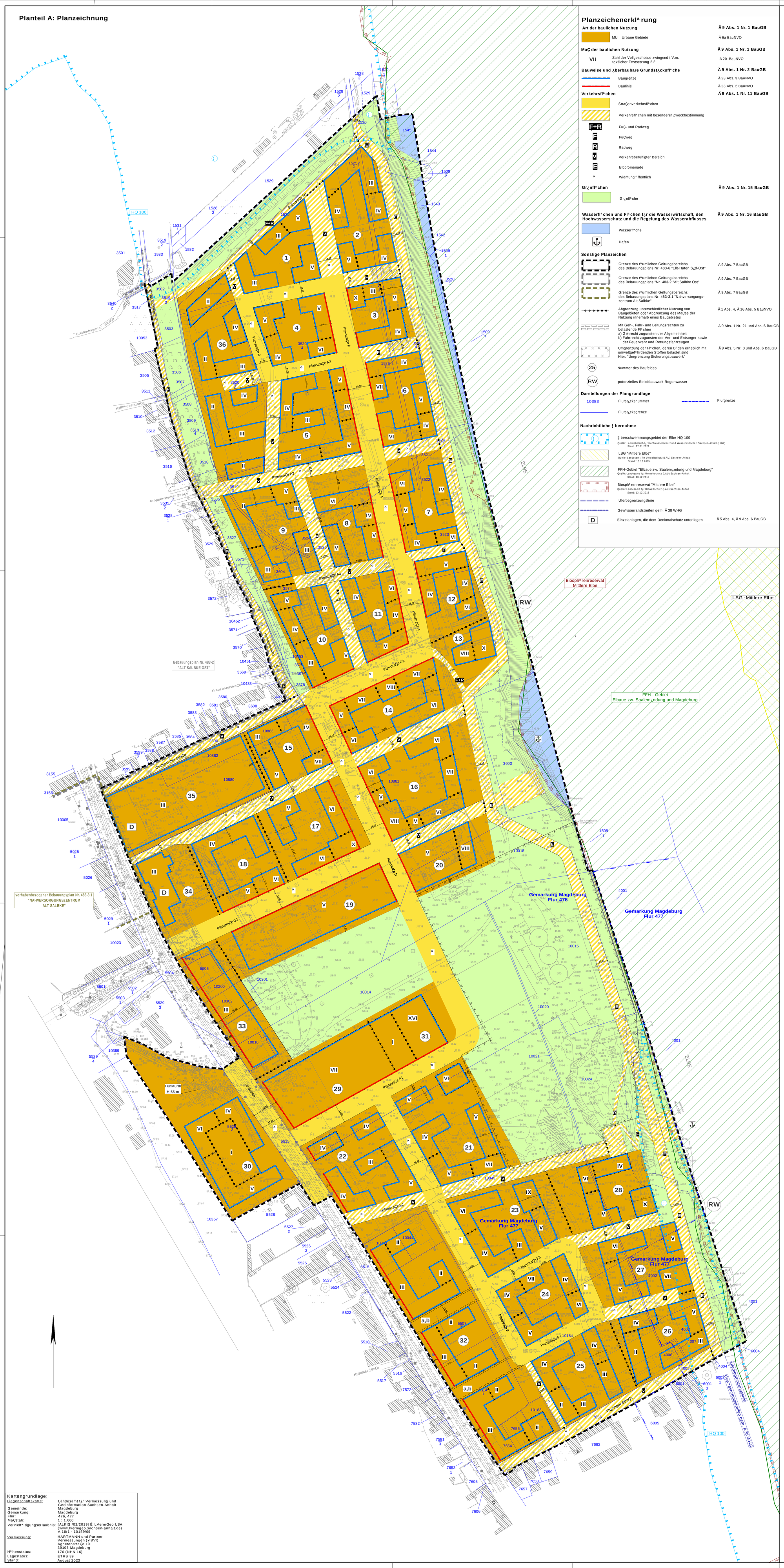
Planteil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

MU Urbane Gebiete — § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

VII Zahl der Vollgeschosse zwingend i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2 — § 20 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

F Fußweg

R Radweg

V Verkehrsberuhigter Bereich

E Elbpromenade

o Widmung öffentlich

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Wasserfläche

Hafen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 483-6 "Elb-Hafen Süd-Ost" — § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nr. 483-2 "Alt Salbke Ost" — § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 483-3.1 "Nahversorgungszentrum Alt Salbke" — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
a) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
b) Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Hier: "Umgrenzung Sicherungsbauwerk" — § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

25 Nummer des Baufeldes

RW potenzielles Einleitbauwerk Regenwasser

Darstellungen der Plangrundlage

10383 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet der Elbe HQ 100
Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW)
Stand: 27.01.2022

LSG "Mittlere Elbe"
Quelle: Landesamt für Umweltschutz (LAU) Sachsen-Anhalt
Stand: 13.12.2015

FFH-Gebiet "Elbaue zw. Saalemündung und Magdeburg"
Quelle: Landesamt für Umweltschutz (LAU) Sachsen-Anhalt
Stand: 13.12.2015

Biosphärenreservat "Mittlere Elbe"
Quelle: Landesamt für Umweltschutz (LAU) Sachsen-Anhalt
Stand: 13.12.2015

Uferbegrenzungslinie

Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen — § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 6a, 11, 16 bis 23 BauNVO)

1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

1.1.1 Die festgesetzten urbanen Gebiete werden in Baufelder unterteilt. Die Nutzungen, die gemäß § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig sind, werden nicht eingeschränkt.

1.1.2 Die in den urbanen Gebieten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der Baufelder 3 bis 8, 10 bis 12 sowie 14 bis 20 der Planstraßen A, D und D 1 im Erdgeschoss Wohnnutzungen mit einem Anteil von max. 50 v.H. der Länge der Gebäude entlang der Straßenseite zulässig. Hier sind Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie, Dienstleistungen und auf den Tourismus ausgerichtete sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen vorrangig zulässig.

1.1.4 Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Kindertagesstätten mit je 120 Plätzen mit den dazugehörigen notwendigen Freiflächen vorzuhalten.

1.1.5 Im Bereich der zentralen Grünflächen sind zwei Kinderspielplätze für die Altersgruppe 0 - 6 Jahre und ein Kinderspielplatz für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre anzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Für die Baufelder 1, 5, 7 bis 10, 12 bis 18, 20 bis 23, 25 bis 28, 30, 32 bis 36 wird jeweils eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
Für die Baufelder 2, 3, 4, 6, 11, 19 und 24 wird jeweils eine GRZ von 0,7 festgesetzt.
Für die Baufelder 29 und 31 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Baufelder sind zusammen zu berechnen.

Die Decken von Tiefgaragen und Untergeschossen sind nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn diese mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 0,50 m Erdüberdeckung auf 90 % der Fläche und mind. 0,80 m Erdüberdeckung auf 10 % der Fläche zur Pflanzung von Bäumen ausgebildet werden. Die Mindestfläche pro Baum beträgt 8 m².
Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 20 v.H. ist zulässig.
Tiefgaragen werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

2.2 Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann maximal um jeweils ein Vollgeschoss unterschritten werden. Dabei ist die festgesetzte Differenzierung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines Baufelds zu erhalten.

2.3 Die Höhe der Erdgeschosse darf in allen Baufeldern bis zu 4 m betragen. Für Erdgeschosse, in denen großflächiger Einzelhandel zulässig ist, darf die Höhe bis zu 6 m betragen.
Die Oberkante der Dachhaut der Vollgeschosse wird mit folgenden Maximalhöhen definiert.
Die festgesetzten Maximalhöhen für bauliche Anlagen können um bis zu 2 m durch untergeordnete technisch erforderlichen Bauteile überschritten werden.

Vollgeschoss	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XVI
maximale Höhe in m über Bezugshöhe	6,00	10,00	14,00	17,00	20,00	23,00	26,00	30,00	33,00	36,00	68,00

2.4 Die Höhe der Vollgeschosse ist ab der genannten Bezugshöhe des jeweiligen Baufelds auszubilden.

Baufeld	Bezugshöhe NHN
Baufeld 1 bis 36	Wird noch ermittelt

2.5 Die offenen Blöcke sind einschließlich der Höfe mit Tiefgaragen zu unterbauen. Die Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens der Tiefgaragen soll 50,0 m über NHN betragen. Bei Unterschreitung der 50,0 m über NHN sind Tiefgaragen flutbar auszubilden.

2.6 Oberhalb des ersten Vollgeschosses ist das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Terrassen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und diese Bauteile nicht in eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hineinragen.

2.7 Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer und Markisen ist bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
Bei angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Überschreitung nur ausnahmsweise und mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

2.8 Oberhalb des ersten Vollgeschosses kann ein Überschreiten der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

2.9 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb der urbanen Gebiete ist gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO nur eine geschlossene Bauweise zulässig.

3.2 Regelung zu den Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 (5) Satz 4 BauO LSA zweiter Halbsatz): Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien lassen keine Unterschreitung der nach BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu.

4. Festsetzungen zu Freiflächen, Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 14, 21 und 22 BauGB)

4.1 Private Verkehrsflächen und Wohnwege innerhalb der Baufelder dürfen von den Anliegern, der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen sowie Fahrzeugen der Ver- und Entsorgungsunternehmen genutzt werden.
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg/-/Radweg/bzw. Fußweg/Radfahren von der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen genutzt werden.

4.2 KFZ-Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude in Parkgeschossen bzw. unterirdisch in Tiefgaragen herzustellen.
Oberirdische KFZ-Stellplätze sind ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum sowie in den ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3 In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind entlang der Fahrbahn auf einer Länge von 100 m bis zu 10 öffentliche Stellplätze für die Anlieferung oder Kurzzeitparken und für die Einrichtung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur zulässig. Diese Festsetzung gilt ab einer Verkehrsfläche mit einer Breite von 13,00 m einseitig sowie ab einer Verkehrsfläche mit einer Breite von 16,00 m beidseitig.

4.4 Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und Innenhöfen dürfen nicht im Bereich der Zugänge zu den Höfen der offenen Wohnblöcke angeordnet werden. Sie müssen in Kreuzungsbereichen und Einmündungen einen Mindestabstand von 8 m zum Schnittpunkt der Fahrbahnränder aufweisen.
Die Vorgaben der Grundstückszufahrtenrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg sind einzuhalten.

4.5 Für die Anlieger des jeweiligen Baufelds (z.B. Bewohner, Personal) sind Fahrradstellplätze gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabSt)/innerhalb der Gebäude herzustellen.

4.6 Für die Öffentlichkeit (Besucher, Kunden, Schüler) sind Fahrradstellplätze gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabSt)/auf den der jeweiligen Einrichtung zugeordneten Baufelder, Freiflächen oder im Seitenbereich der dem Gebäude vorgelagerten Verkehrsfläche herzustellen.

4.7 In Verbindung mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Baufeld 30 ist eine Gemeinschaftsaufstellfläche für Wertstoffbehälter (Altglas) zu errichten. An anderer Stelle außerhalb dieses Baufelds sind Aufstellflächen für Wertstoffbehälter unzulässig.
Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur zulässig, wenn sie der Gebietserschließung oder der Abfallentsorgung dienen.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Vorhaben im Plangebiet müssen die Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 für die ermittelten Lärmpegelbereiche erfüllen. Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau (Januar 2018), Kapitel 7.1 Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten/Nutzungen sprechen.

6. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen sind auf einer Länge von 100 m ab einer Verkehrsfläche mit einer Breite von 13,00 m mit einer Baumreihe sowie ab einer Verkehrsfläche mit einer Breite von 16,00 m mit einer Baumallee zu bepflanzen. Im Mittel ist alle 13 m ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
Arten und Qualitäten sind der Begründung Kap. 4.10.3 zu entnehmen.

6.2 Die Mindestfläche einer zu Pflanzen unversiegelte Baumscheiben beträgt 8 m bzw. für Baumquartiere 6 m.

6.3 Bei Neubauten sind Dächer mit einem Flächenanteil von mind. 60 v.H. und bei Ausbildung eines Staffelgeschosses von mind. 80 v.H. mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 35 cm Dicke anzudecken, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen oder für chiger Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
Die Begrünung und die Nutzung von Solarenergie kann kombiniert werden.

6.4 Dachflächen von nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Treppen mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 50 cm zu versehen, dauerhaft intensiv zu begrünen und als Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden.

6.5 An den Gebäuden sind baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 15 m² mit einer Mindestbreite von 3 m mit selbst klimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - insbes. die Vorgartenflächen - sind als wasserdurchlässige, möglichst zusammenhängende natürliche Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

II 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 in 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Altlasten
Innerhalb des Plangebiets befinden sich Kontaminationen durch Altlasten der Produktion von Pflanzenschutzmitteln, Farbstoffen und chemischen Produkten.
Bei allen Erdarbeiten sind daher vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:
Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
Das Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Belastung derzeit nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen).

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert.
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Hochwasser
Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100.
Der berechnete HQ-100-Wert, der im Falle eines Hochwassers eintreten kann, beträgt 49 m über NHN.
Im Falle der Errichtung unterirdischer Geschosse (Keller, Tiefgaragen) sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen.
Durchflutbare Keller oder Tiefgaragen sollten frei von zentralen technischen Anlagen sein.

Belastungen des Bodens und des Grundwassers
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
Das Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Belastung derzeit nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen).

Niederschlagswasser
Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 56 Satz 2 Wasserhaushaltgesetz (WHG) und § 79 b Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG und 79 Abs. 4 WG LSA grundstücklich 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 grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und den Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Boden
In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 wie folgt herzustellen:
- für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm
- für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm
- für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm.

Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Baudenkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Baudenkmale Postamt Salbke, Verwaltungsgebäude der Firma Fahlberg List & Co. sowie die Getreidesilos.
Im Umfeld des Plangebiets befindet sich die Kirche St. Johannes Baptist.
Die Vorschriften des DenkmSchG LSA sind zu beachten.

Bodendenkmale
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Artenschutz
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten durch eine fachkundige Person zu überprüfen und die Durchführung der Arbeiten zu begleiten. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	476, 477
Maßstab:	1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALKIS /02/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
Vermessung:	HARTMANN und Partner Vermessungen (ÖBVI) Agnetenstraße 10 39106 Magdeburg
Höhenstatus:	170 (NHN 16)
Lagestatus:	ETRS 89
Stand:	August 2023

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

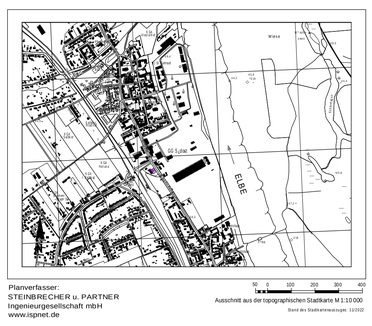
Vorentwurf

des Bebauungsplanes Nr. 483-6

ELB - HAFEN - ehemals Fahlberg-List

Stand: Dezember 2023

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:
STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000