Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 22.04.15 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Plantell A) und dem Text (Plantell B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 22.02.2018

i.A. Wenn

Siegel

Obervermg. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.11.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich beschlossen. Die Planänderung erfolgte nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 34 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.08.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.08.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1, "Großer Silberberg" im Teilbereich und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2017 im Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 im Teilbereich, die Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.09.2017 bis 10.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.09.2017 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 im Teilbereich auf seiner Sitzung am 22.04.15 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

Es wird hiermit ausgefertigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich übereinstimmt.

Magdeburg, den 08. 06. 2018

i.A.

Stadtplanungsamt

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Plantell A) und dem Text (Plantell B) in der Fassung vom [illegible] wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 08. 06. 2018

Oberbürgermeister

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 im Teilbereich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 im Teilbereich ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 23. 02. 2018

Oberbürgermeister

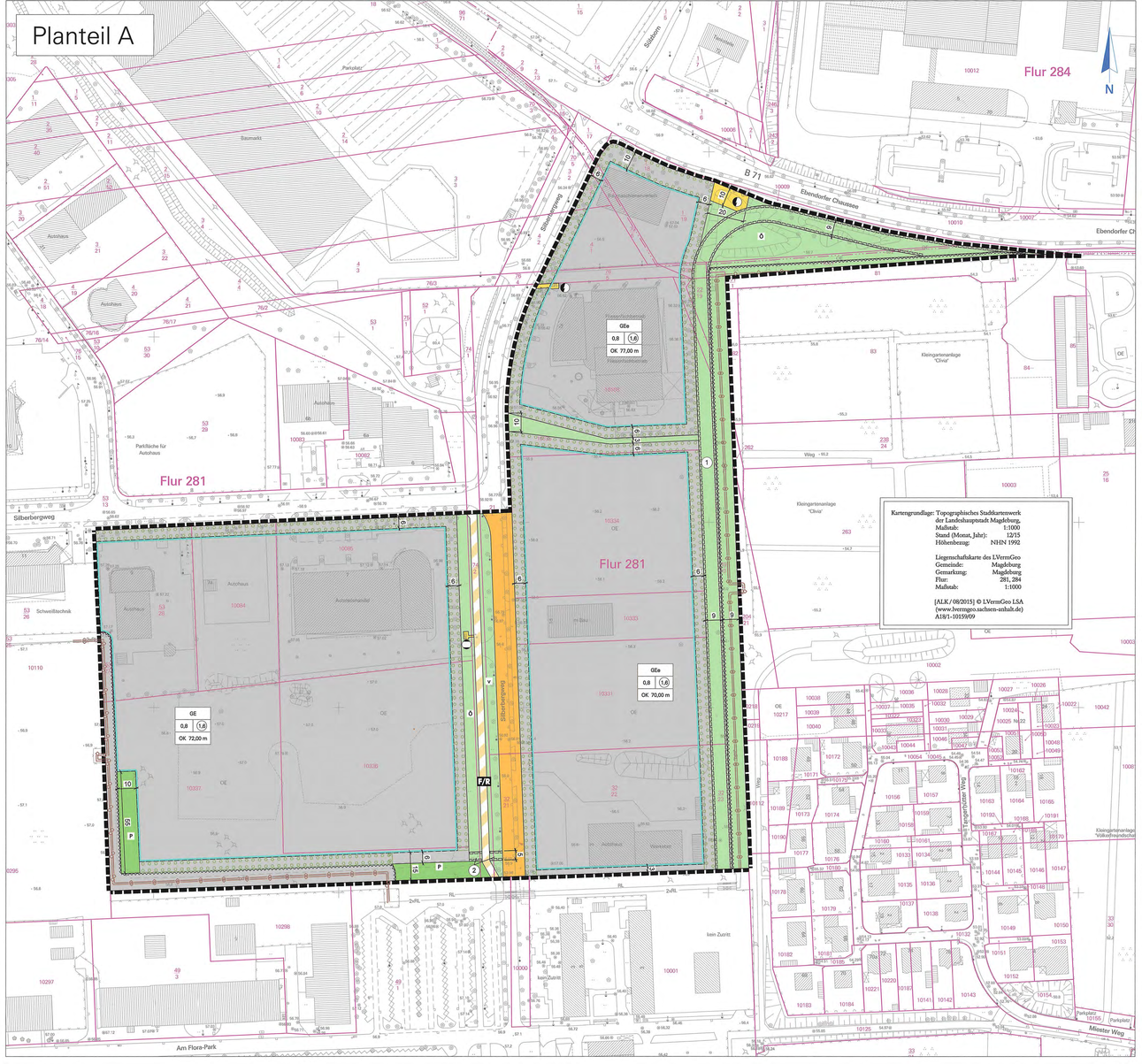
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Planteil A



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

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- (1,6) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr.1 i. V. mit § 18 BauNVO)
- OK 72,00 m = Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (§ 16 Abs. 3 Nr.1 i. V. mit § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- F/R — Verkehrsflächen besondererer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — öffentliche Grünflächen
- V — öffentliches Verkehrsgrün
- P — private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Abpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität
- Gas

8. Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht zugunsten der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- 2 — siehe textliche Festsetzung 4.1
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Leitung oberirdisch (Fernwärmeleitung, beidseitiger Schutzstreifen von 4,0 m)

Planteil B
Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

II Hinweise

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

III Nachrichtliche Übernahmen

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.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Archäologie
Das B-Plan-Gebiet befindet sich im Randbereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Für sämtliche Bodeneingriffe ist vor Baubeginn die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.

Planteil B
Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. In den Baugebieten GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
1.2. In den Baugebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführten Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. (§ 9 Abs. 2a BauGB)
1.3. Ausnahmsweise ist in den Baugebieten GE und GEe Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsfläche muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
1.4. In den Baugebieten GE und GEe sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
2.2. Auf Stellplatzanlagen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum, StU mind. 18 -20 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
2.4. Auf privaten Grundstücksfreiflächen, die nach dem zulässigen Maß der Bebauung nicht überbaut werden dürfen, ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Festsetzungen nach 2.2, 3.1 und 3.2 dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der öffentlichen Straße sind je 100 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum sowie gruppenweise Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.2. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen sind je 50 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Heister sowie 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1. Das im B-Plan mit Nr. 2 bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Verkehrserschließung des Flurstückes 10336, dem Ver- und Entsorgungsverkehr sowie der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

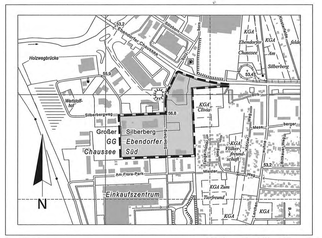
5.1 Die privaten Grünflächen sind zu mind. 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 50 m² Grünfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0494/17 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 111-1
1. Änderung im Teilbereich
GROSSER SILBERBERG
Stand: November 2017

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2017

G:\DGN\B\PLAENE\111-1 1ÄÜ2017 11 Satzung111-1_A.dgn