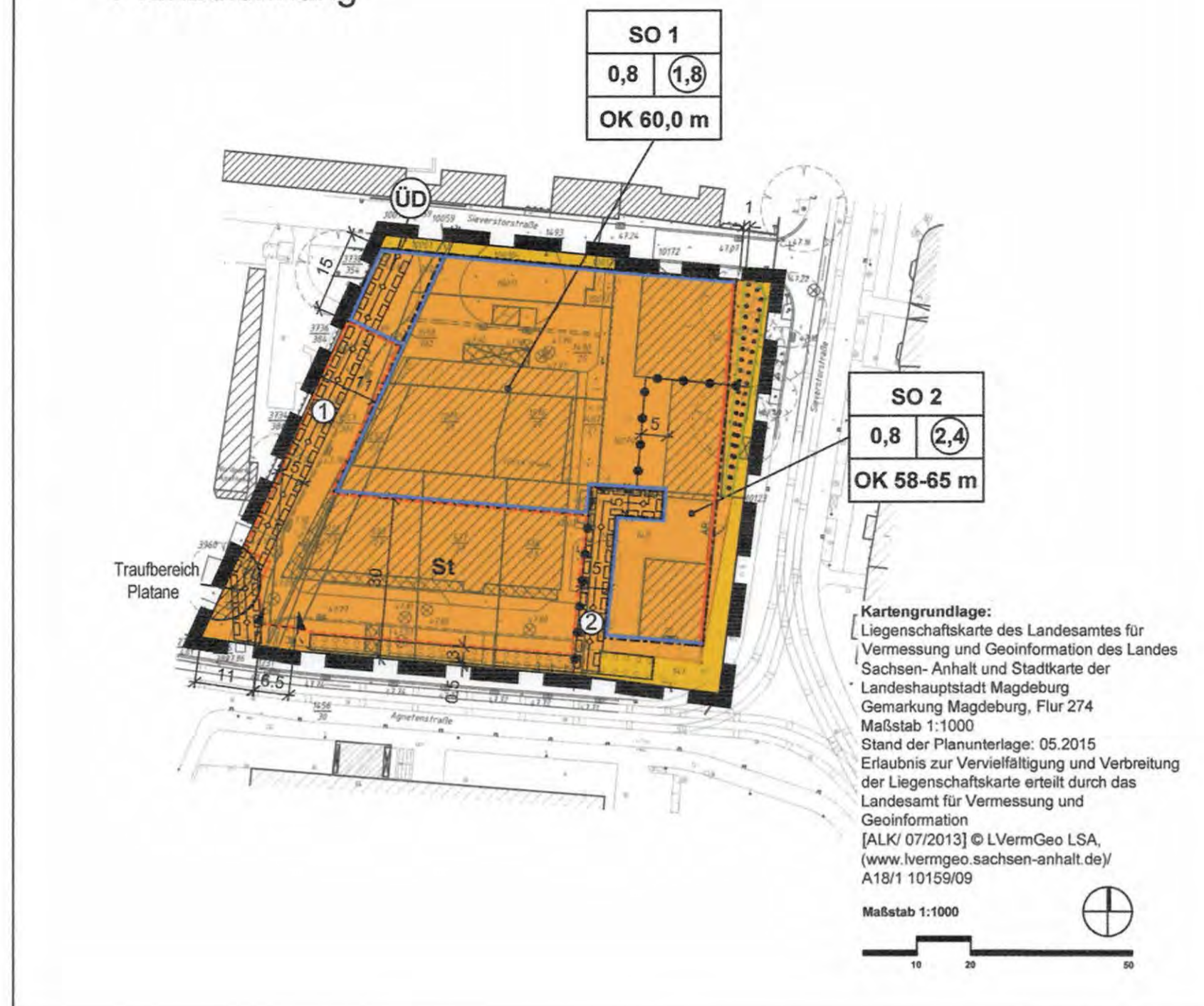


Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes
 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet SO 1.
 - Das Sondergebiet-SO 1 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums oder großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Zulässig ist ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1505 m². Die Sortimente Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) müssen mindestens 80% der für das Warengut genutzten Verkaufsfläche umfassen. Zulässig sind auch Stellplätze und Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen des Betriebes.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ergänzend zu Abs. 2 im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Art der baulichen Nutzung im sonstigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Sondergebiet - SO 2 dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen der Ver- und Entsorgung, einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den SO 1 und SO 2 Gebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,1 zulässig.
 - Die in den Sondergebieten festgesetzten Höchstmaße der Gebäudeoberkanten dürfen durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile ausnahmsweise überschritten werden.
 - Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Innerhalb der mit ÜD gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Hochbauten mit Ausnahme einer Überdachung und Einfriedung für das Leergutlager unzulässig.
 - Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 1 Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Agnetenstraße sind schmaikronige Laubbäume der Sorte Frans Fontaine (Hainbuche) oder Lobel (Ulm) in einem Abstand von maximal 8 m anzupflanzen. Zwischenliegend ist eine Schnittgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen.
 - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in eine Pflanzfläche von mindestens 8 m² mit einer Breite von mindestens 2 m anzupflanzen. Davon ausgenommen sind die Stellplätze auf dem verrohrten Abschnitt der Schrote. Die nach Nr. 6.1. festgesetzten Baumpflanzungen können auf dieses Anpflanzgebot angerechnet werden, jedoch sind in Stellplatzdoppelreihen, die zwischen zwei Fahrgassen liegen, mindestens zwei Bäume anzupflanzen.
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Traufbereich der Platane ist von wesentlich versiegelnden Nutzungen freizuhalten.
- Hinweise:
- Bezüglich bodenschutzrechtlicher Vorgaben wird auf Punkt 5.3.4. der Begründung - Belange des Bodenschutzes verwiesen.
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt zum Bundes - Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
 - Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bittet um eine rechtzeitige Baubeginnanzeige für die Tiefbauarbeiten (zumindest zwei Wochen im Voraus), damit die Fläche für die Markterweiterung in Augenschein genommen werden kann, um ggf. Befunddokumentationen und Fundbergungen durchführen zu können.
 - Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Flächen, auf denen künftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, sollten vor Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung Teil 1

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO** Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO) (Zulässigkeit gem. Nr. 1 und Nr. 2 textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3)
 - (1,8)** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
 - OK 60,0 m** Oberkante von Gebäuden über NHN als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - OK 58-65m** Oberkante von Gebäuden über NHN als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - — — — —** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - — — — —** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ÜD** überbaubarer Bereich in dem die textliche Festsetzung Nr. 4.1. gilt
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche - öffentlich
 - ▲ — — — — — ▲** Ein- und Ausfahrtsbereich zur Agnetenstraße

Planzeichenerklärung Teil 2

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - ⋯** Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6)
- sonstige Planzeichen
 - ①** Fläche die mit Leitungsrechten für ein verrohrtes Gewässer und einen Schmutzwasserkanal zu belasten ist
 - ②** Fläche die mit Leitungsrechten für einen Nahwärmekanal zu belasten ist
 - St** Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5)
 - — — — —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen von Baugebieten
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) 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 03.11.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>	<p><u>Entwurfsbearbeitung</u> Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174-3.1 wurde ausgearbeitet vom: Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke Abendstr. 14a, 39167 Inxleben</p> <p>Magdeburg, den 21.09.2017 Planverfasser</p>	<p><u>Verfahren</u> Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.03.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB, auf Antrag des Vorhabenträgers, die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.04.2016 über den Amtsblatt Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</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 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>
<p>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.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.06.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2017 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2017 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.06.2017 bis 31.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 03.11.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>
<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom August 2017 wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Magdeburg, den 15.11.2017 Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 12.12.2017 Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174-3.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 11.12.2017 Stadtplanungsamt</p>

Landeshauptstadt
Magdeburg

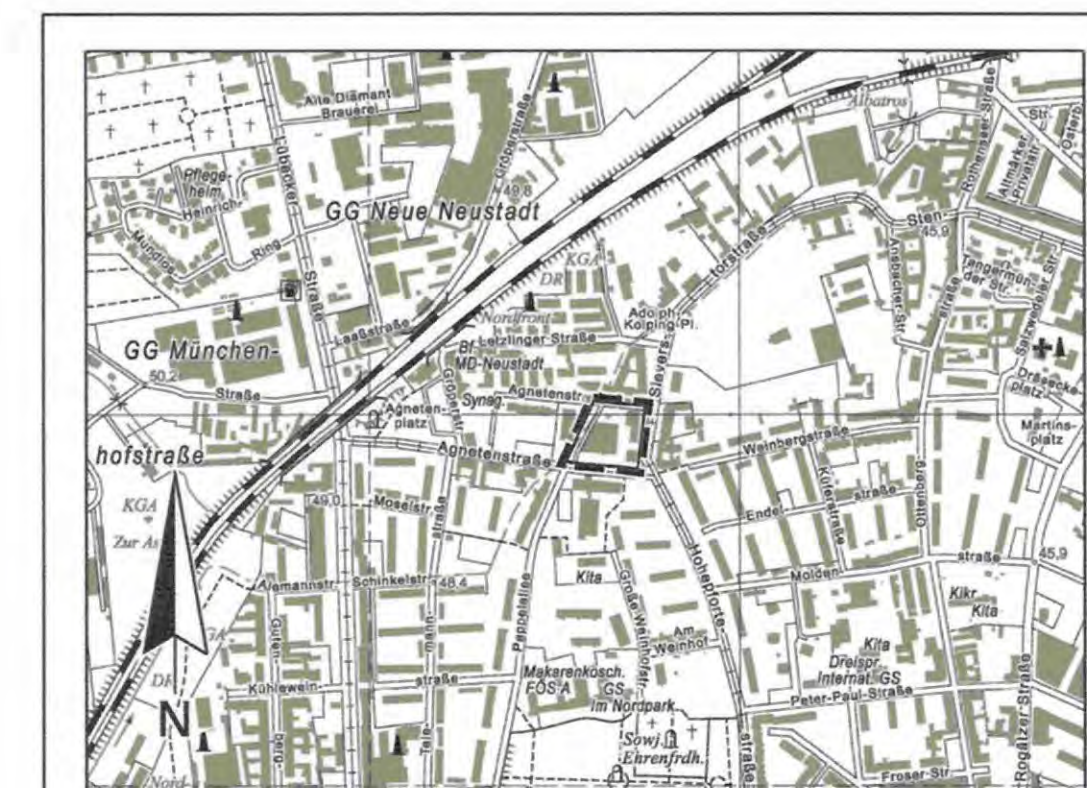
DS0385/17 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg



Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1
AGNETENSTRASSE 20/21
Stand: August 2017

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Büro f. Stadt-, Regional-, u. Dorfplanung
Dipl. Ing. J. Funke
Abendstraße 14a
39167 Inxleben

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausguges: 08/2017