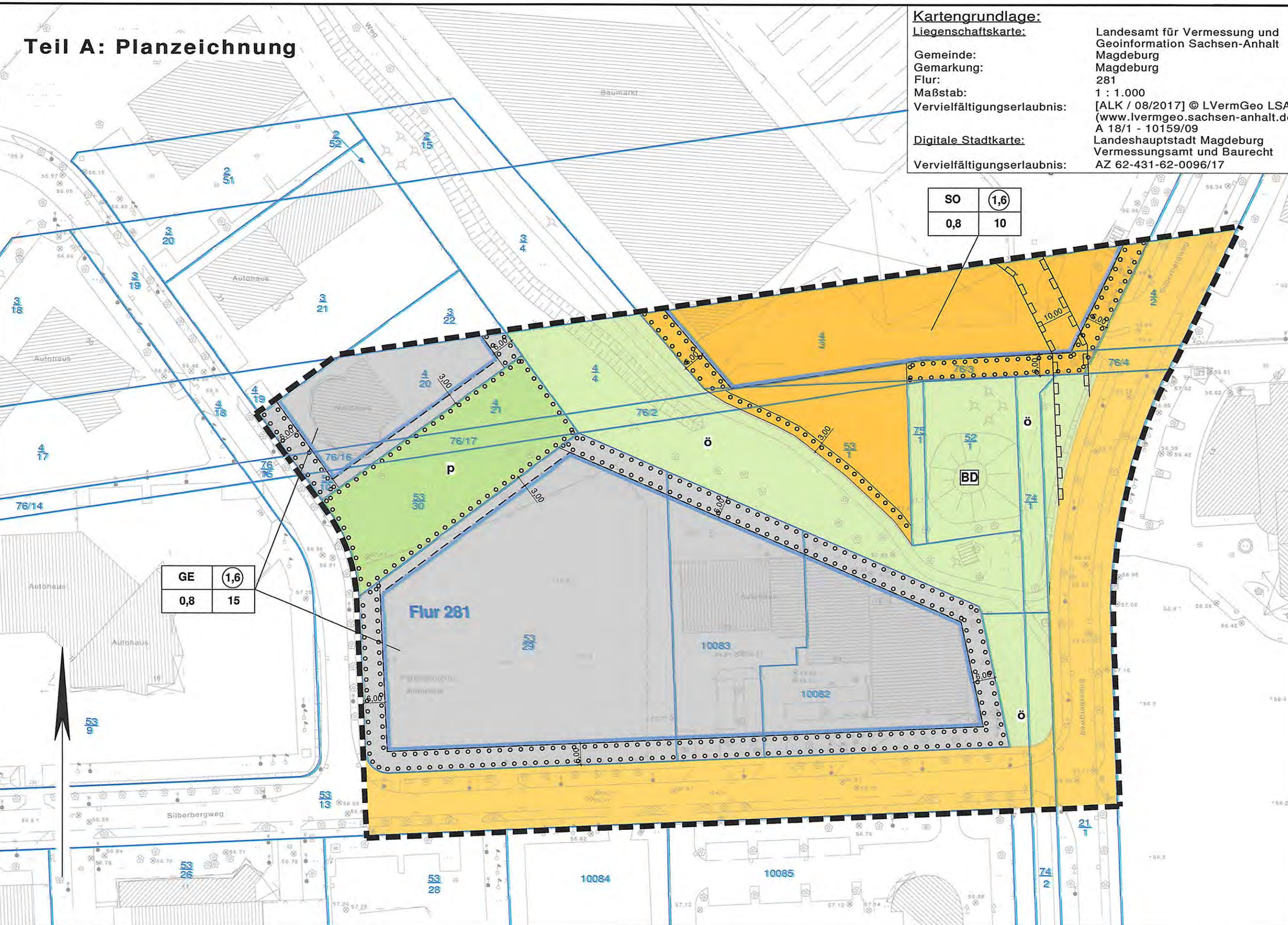


2. Änderung Bebauungsplan Nr. 111-1 "Großer Silberberg" in einem Teilbereich



Teil B: Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 11 sowie 14 bis 19 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gem. § 8 BauNVO Gewerbegebiete festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.1.2 In den Baugebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: Nahrungsmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekewaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.a., 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)
- 1.1.3 In den Baugebieten GE ist ausnahmsweise Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er in unmittelbarem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
- 1.1.4 In den Baugebieten GE sind Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**
- 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" festgesetzt.
- 1.2.2 Im Baugebiet SO "Bau- und Gartenmarkt" sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf zulässig. Für die Warengruppe Bau- und Gartenbedarf sind nachfolgend aufgeführte Sortimente zulässig: Farben, Lacke, Malerbedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rolllös, Gitter, Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation, Badeeinrichtungen und -ausstattungen, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Elektroartikel (draußen und weiße Ware), Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Pflanzen einschl. Hydrokultur, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße incl. Vasen, Gartenmöbel, -werkzeuge, -maschinen, Zäune, Garten- und Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (Großteile, Beschläge u.a.m.), und vergleichbare Produkte.
- 1.2.3 Die Bebauung auf den Flurstücken 53/1 und 76/2 im Sondergebiet ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die private Grünfläche auf dem Flurstück 53/30 hergestellt und dauerhaft gesichert wird.
- 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Grobfugenpflaster). Dies gilt nicht für die Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
- 3. Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 3.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 10 m².
- 3.2 Auf den Baugebietsflächen, die gemäß dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht überbaut werden dürfen, ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Festsetzungen nach Nr. 3.1 und Nr. 3.3 können hierauf angerechnet werden.
- 3.3 Auf den außerhalb der Baugrenzen in den Baugebietsflächen festgesetzten Flächen mit einer Breite von 6 m zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entlang öffentlicher Straßen je 100 m² mindestens ein heimischer Laubbaum sowie 10 Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Die erforderlichen Grundstückszufahrten sind davon ausgenommen. Entlang öffentlicher Grünflächen sind je 50 m² mindestens ein heimischer Laubbaum sowie 5 Sträucher in Gruppen zu pflanzen.
- 3.4 Auf den außerhalb der Baugrenzen in den Baugebietsflächen festgesetzten Flächen mit einer Breite von 3 m zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Klettergehölzen begründete Zäune mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und maximal 2,00 m zu errichten.
- 3.5 Auf den privaten Grünflächen sind Gehölzpflanzungen mit einer Gesamtfäche von 900 m² in Gruppen bzw. mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m untereinander anzulegen. Zu verwenden sind gebietsheimische Sträucher und Heister der Pflanzliste 1 in der Begründung. Die verbleibende nicht zu bepflanzen Fläche ist als artenreiche extensive Wiese zu entwickeln. Die Ansaat hat mit gebietsheimischen standortangepasstem Saatgut mit einem Anteil von 30 % Wildblumen und Kräutern sowie 70 % Wildgräsern zu erfolgen.

- II Hinweise**
- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausstrahlen 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.
- Baumschutzsatzung**
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.
- Artenschutz**
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vogel, Fledermäuse) zu überprüfen. 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.
- Einhaltbarkeit 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.
- III Nachrichtliche Übernahme**
- Niederschlagswasser**
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gemäß § 5 Abs. 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 Abwasseranlagen 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
- Bodendenkmale**
Im Bereich des Hugelgrabs sind aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bodeneingriffe vollständig zu vermeiden.
Im Umfeld des Hugelgrabs "Großer Silberberg" ist mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde.
Kulturdenkmal sind in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt zu erhalten (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde und dem LDA abzustimmen. Die unmittelbare Umgebung des Denkmals sollte von der Bebauung freigehalten werden, um die Wirkung des Denkmals zu erhalten.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVGL LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.08.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 16.08.2018 als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.08.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich beschlossen. Der 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 Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.08.2017 über das Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.02.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2018 über das Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 und die Begründung haben vom 09.03.2018 bis 13.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2018 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 auf seiner Sitzung am 16.08.2018 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 3.0. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 111-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 28. AUG. 2018

Stadtplanungsamt

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) in der Fassung vom 16.08.2018 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 03. AUG. 2018

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 03. SEP. 2018

Oberbürgermeister

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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO

SO Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Bau- und Gartenmarkt § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 8, § 11 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16, 17 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 57 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO

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

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche
o - öffentlich
p - privat

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 von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 6 BauGB

BD Bodendenkmale

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 "Großer Silberberg" § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- zugunsten Ver- und Entsorger

Darstellungen der Plangrundlage

10083 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Landeshauptstadt Magdeburg

DS 0232/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-1

GROßER SILBERBERG

in einem Teilbereich

Stand: Mai 2018

M 1 : 1.000

Planverfasser:
ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenausguges: 05/2018