



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

(1) Gemäß §11 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten SO1 und SO2 allgemein folgende Einrichtungen und Betriebe zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warensortimenten: (Warengruppen gemäß der Aufschlüsselung des statistischen Bundesamtes):
 - WG 406 Wohnmöbel, WG 409 Vorträge, Gardinen und sonstige Heimtextilien, WG 410 Teppiche, WG 411 Holz-, Korb- und Flechtwaren, WG 413 Elektrische Haushaltsgeräte, davon nur die Großgeräte, WG 417 Metallwaren, WG 418 Anstrichmittel, WG 419 Glas, WG 420 Heimwerkerbedarf, WG 421 Sanitärkeramik, WG 422 Baustoffe (soweit anderweitig nicht genannt), WG 426 Büromöbel, WG 427 Büromaschinen und Einrichtungen, WG 429 Computer und Standardsoftware, WG 431 Telekommunikationsausrüstungen, WG 432 Fahrräder, WG 435 Reinigungsmittel, Tapeten und Fußbodenbeläge, WG 436 Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, WG 439-441 Brennstoffe, WG 601 Personenkraftwagen neu, WG 602 Personenkraftwagen gebraucht, WG 603 Wohnwagen und Wohnmobile, WG 604 Reifen, WG 605 Sonstige Kraftfahrzeugteile und Zubehör, WG 606 Krafträder, Teile und Zubehör,

- der Versorgung des Gebietes dienende Kioske bis 30 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büros und Dienstleistungsbetriebe,
- Räume für freie Berufe
- nicht wesentlich störende Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Betrieben, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zusaustellung dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Einzelhandelsbetriebe mit Randsortimenten zu den vorstehend angeführten zulässigen Sortimenten bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche und maximal 100m², auch wenn diese nicht in der vorstehenden Sortimentsliste aufgeführt sind.

(2) Gemäß §11 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, dass ergänzend zu den in Absatz 1 aufgeführten allgemein zulässigen Einrichtungen und Betrieben in den beiden Sondergebieten 1 und 2 unter Einhaltung folgender Flächenobergrenzen zulässig sind:

1. im Sondergebiet 1:
 - ein Discounter mit maximal 820 m² Verkaufsfläche mit einem Anteil von mindestens 50 % der Verkaufsfläche an Lebensmitteln
 - und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit von Abs. 1 abweichenden Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 600m² und insgesamt maximal 2700m² Verkaufsfläche.

2. im Sondergebiet 2:
 - ergänzend zu den in Abs.1 aufgeführten Sortimenten sind nachfolgende Sortimente auf den angegebenen Verkaufsflächen zulässig: (Warengruppen gemäß Aufschlüsselung des statistischen Bundesamtes): WG 408 Beleuchtungsartikel, auf 100 Quadratmeter

(3) Gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB wird festgesetzt, dass im SO3 Gebiet ausschließlich Stellplätze zulässig sind.

(4) Gemäß §1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nicht wesentlich stören und aufgrund ihres Störgrades auch in Mischgebieten gem. §6 BauNVO zulässig wären.

(5) Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig sind.

(6) Gemäß §1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Änderungen des im GE (E) Gebiet vorhandenen Wohngebäudes Pallasweg 3 ausnahmsweise zulässig sind.

§2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a und b BauGB)

(1) Gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit 1 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft das vorhandene geschützte Biotop durch einen langfristigen, schonenden Ersatz nicht standortgerechter Pappeln durch Eschen, Hainbuchen und Erlen zu entwickeln ist.

(2) Gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die im Rahmen der Aufhebung des gesetzlich geschützten Biotops angelegte Streuobstwiese weiter zu entwickeln und zu unterhalten ist.

(3) Gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksfläche der Baugrundstücke mit einem überwiegenen Anteil an standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten sind.

(4) Gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, dass die im Planteil A umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

(5) Gem. §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu begrünen sind. Je 5 angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbäum und 5 standortgerechte Sträucher in eine Pflanzfläche von mindestens 6m² zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§3 Zuordnungsfestsetzung für die planexterne Eingriffskompensation (§9 Abs.1a BauGB)

(1) Der Ausgleich für das planexterne Ausgleichsformel in Höhe von 8130 Wertpunkten erfolgt durch anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 75/1 der Flur 335 Gemarkung Magdeburg (Am 2. Wiesenberg). Die Maßnahmen umfassen die Pflanzung einer Streuobstwiese sowie Feldgehölze, die Entwicklung von Magerrasen und die Herstellung eines Feuchtbiotops. Die anteiligen Kosten der Ausgleichsmaßnahme betragen 17790 EUR.

(2) Die in Abs.1 getroffenen Festsetzungen werden den Eingriffen im SO1 Gebiet zugeordnet.

Hinweise:

- (1) Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert, vor jeglichem Eingriff in die Bodenoberschichten ist eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.
- (2) Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 - ist zu beachten.
- (3) Bei der Entwicklung der Bauflächen ist zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu beachten.
- (4) Gemäß §94 WG LSA ist entlang des Wiesengrabens (westliche Grenze des Plangebietes) ein Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante des Wiesengrabens einzuhalten. Die in §94 Abs.2 WG LSA angeführten Verbote sind zu beachten.

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§11 Abs.3 BauNVO) siehe §1 Textliche Festsetzungen

eingeschränkte Gewerbegebiet (§8 BauNVO) siehe §1 Textliche Festsetzungen

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschosflächenzahl als Höchstmaß

Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhennull (HN)

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptgasversorgungsleitung unterirdisch

von Bebauung freizuhaltender Sicherheitsstreifen der Hauptgasversorgungsleitung

gem. §37 NatSchG LSA geschützter Biotop - Gehölzstreifen entlang des Wiesengrabens

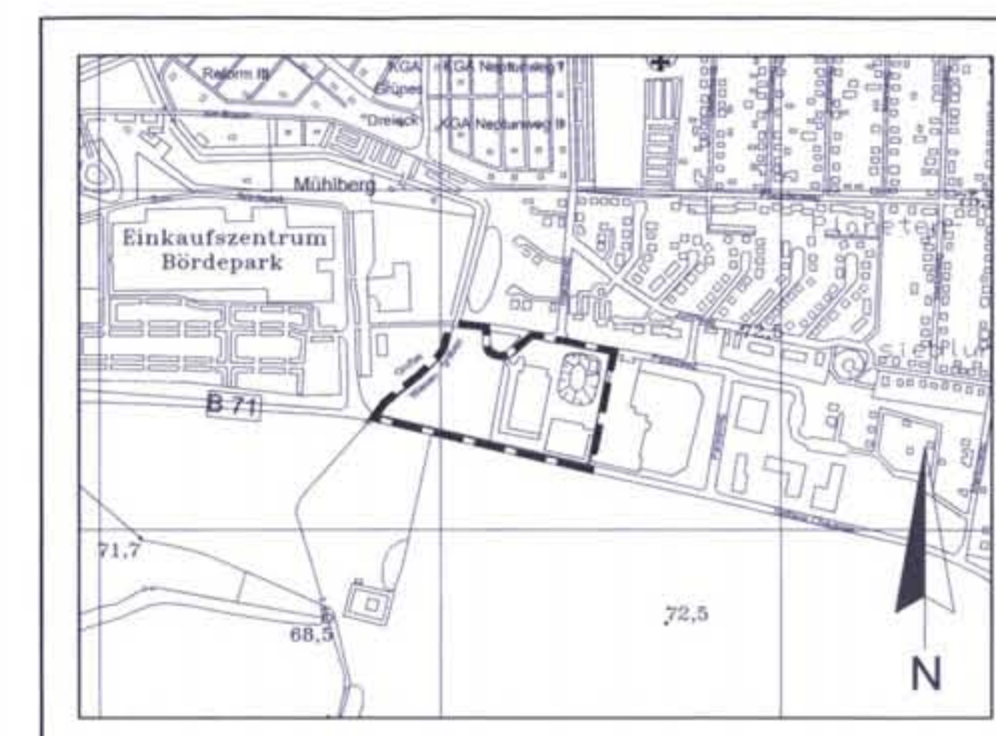
Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg



Satzung zum Bebauungsplan Nr.428 - 1E "Salbker Chaussee Nordseite"

Stand November 2005

Maßstab:1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und
Dorflplanung, Dipl.-Ing. J. Funke
39167 Ixleben, Akenstr.14a
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10000

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>Aufgrund des §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung und §6 Abs.1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. S.568), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 09.02.2006 den Bebauungsplan Nr.428-1E "Salbker Chaussee Nordseite", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 22. FEB. 2006</p> | <p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.</p> <p>Magdeburg, den 16.02.2006</p> | <p>Verfahren Gemäß §233 Abs.1 Satz 1 BauGB wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.428 - 1E nach der bis zum 14.03.1999 geltenden Fassung des Baugesetzbuches fortgeführt und abgeschlossen.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.07.1996 gemäß §1 Abs.3 und §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.428 - 1E beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 1 BauGB am 11.07.1996 und am 22.08.1996 über das Amtsblatt Nr.55 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.05.2005 gemäß §233 Abs.1 Satz 1 BauGB i.V. mit §3 Abs.3 BauGB die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr.428 - 1E genehmigt.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> |
| <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs.3 BauGB erfolgt.</p> <p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.1996 und 01.07.1999 gemäß §4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Die benachteiligten Gemeinden sind mit Schreiben vom 15.07.1996 und 01.07.1999 gemäß §2 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2005 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.07.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.428 - 1E und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07.1996 bis 19.08.1996 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.1996 gemäß §3 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.428 - 1E ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.06.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.3 Satz 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB am 01.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.07.1999 bis 09.08.1999 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §3 Abs.2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden und gemäß §4 Abs.4 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> |
| <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.07.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.3 Satz 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB am 03.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.08.2005 bis 12.09.2005 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §3 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden und die benachteiligten Träger öffentlicher Belange ist gemäß §4 Abs.4 BauGB erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben worden.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.2006 die vereinfachte Änderung und nach Prüfung, gemäß §3 Abs.2 BauGB, der vorgebrachten Anregungen und den Bebauungsplan Nr.428 - 1E "Salbker Chaussee Nordseite" gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Der Änderungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht. Der Beschluss zur Satzung zum Bebauungsplan Nr.428 - 1E ist gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.428 - 1E, "Salbker Chaussee Nordseite" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> |
| | <p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.428 - 1E, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom November 2005 wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr.428 - 1E "Salbker Chaussee Nordseite" übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> | <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach §214 Abs.3 BauGB in Verbindung mit §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 20.02.2006</p> |