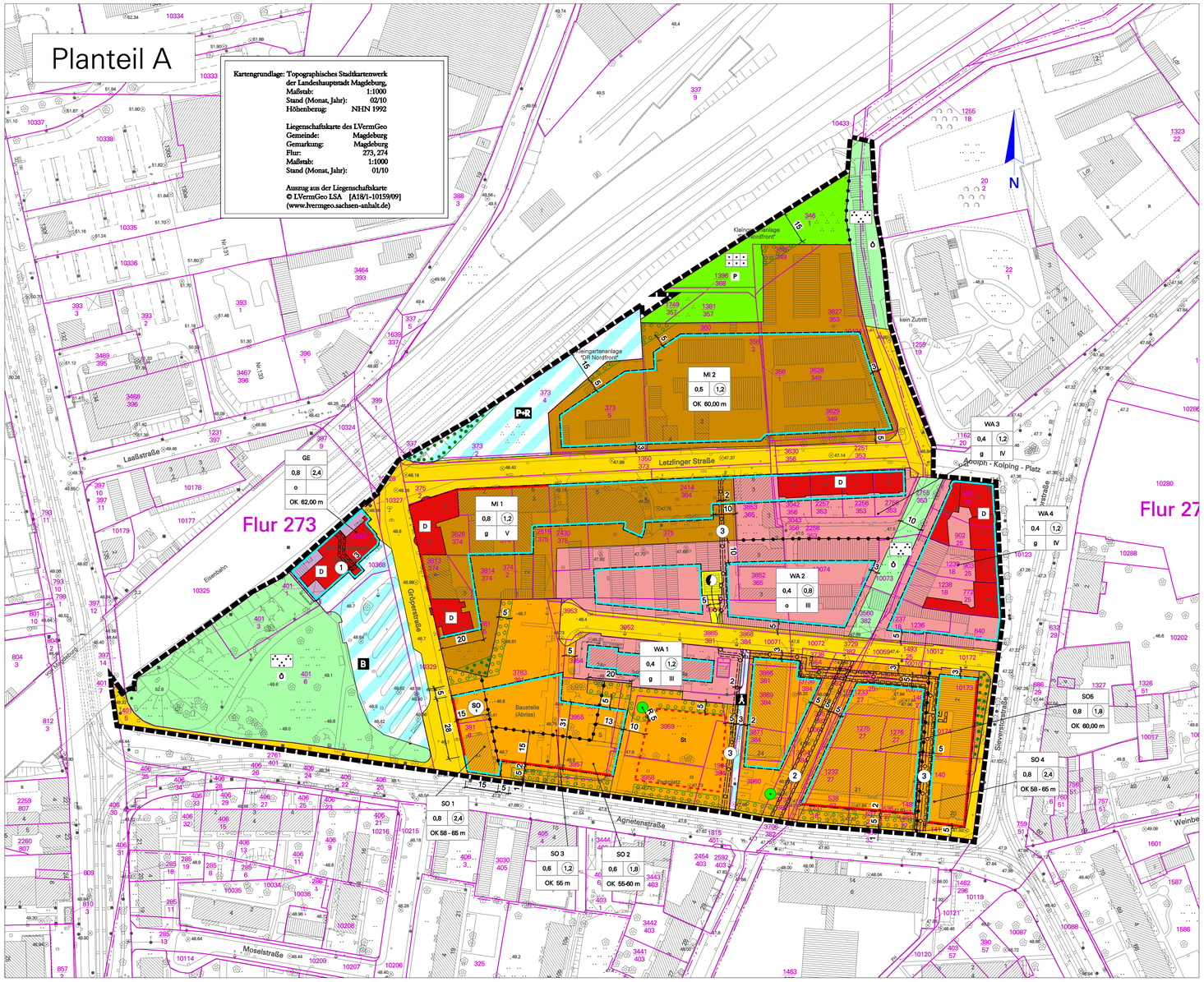
Planteil A



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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 (3) BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 54,0 m	OK 54,0 m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
II	II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 19 BauNVO)
0,4 (0,8)	0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO); (0,8) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsflächen
- B – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Busbahnhof
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
- P+R – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz

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

- Ö – öffentliche Grünflächen, mit Fuß- und Radwegen
- P – private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität

7. 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)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

- 1 – Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- 2 – Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- 3 – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- D – Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

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 § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10 August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 174-3 "Agnetenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

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

Siegel

ÖbVermIng. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.09.2009 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-3 "Agnetenstraße" 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 16.10.2009 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 18.05.2011 erfolgt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.2 BauGB parallel zur Auslegung mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-3 und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 174-3 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 174-3 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 174-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 174-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 174-3 "Agnetenstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

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- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB 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 B
Textliche Festsetzungen

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

1.1. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind außerdem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2. Im Baugebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig..

1.3. Im Baugebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze, nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Baugebiet GE Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.4. Im Baugebiet MI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in allen Teilen des Mischgebietes 1 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

1.5. Im Baugebiet MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 und 7 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in allen Teilen des Mischgebietes 2 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

1.6. Die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 werden als Sondergebiete für die Nahversorgung festgesetzt (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO). Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, sportliche, kulturelle und gesundheitliche und soziale Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Wohnnutzung ist allgemein zulässig ab dem 1. Obergeschoss.
Die Verkaufsfläche in den Sortimenten Oberbekleidung, sonst. Textilien, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung wird in den Sondergebieten insgesamt begrenzt auf max. 500 m².

1.7. Im Sondergebiet SO 1 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,2 zulässig. (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.8. Im Sondergebieten GE ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,2 zulässig. (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.9. Im Baugebiet WA 4 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,2 zulässig. (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.10. Die in den Baugebieten zulässigen Obergrenzen der Gebäudehöhe dürfen für untergeordnete technisch erforderliche Bauteile ausnahmsweise überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

2.1. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² und mind. 2 m Breite zu pflanzen.

2.2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Agnetenstraße sind schmalkronige Laubbäume der Sorte Frans Fontaine (Hainbuche) oder Lobel (Ulme) zu pflanzen in einem Abstand von max. 8 m. Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage ist eine Unterbrechung für eine Grundstückszufahrt mit max. 4 m Breite zulässig.

2.3. Die sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossen mit heimischen Sträuchern und Bäumen oder Stauden zu bepflanzen mit einem jeweiligen maximalen Rasenanteil von 40 %.

II. Hinweise

II.1. Baumschutzsatzung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 06.02.2009 ist zu beachten.

II.2. Altlasten
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 (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

II.3. Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

II.4. Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der neu anzulegenden öffentlichen Grünflächen (Teilflächen der Flurstück 10073, 10074, 10434 der Flur 273 und Teilfläche des Flurstückes 2740/1259 der Flur 274) und im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Nordseite der Agnetenstraße in den Baugebieten SO 2 und SO 5 ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht ist sind die Regelungen des §12 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.

Landeshauptstadt Magdeburg

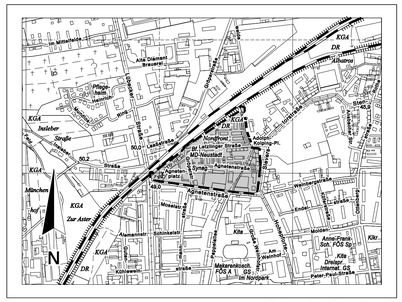
DS0521/13 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-3

AGNETENSTRASSE

Stand: Dezember 2013

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
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: 12/2013