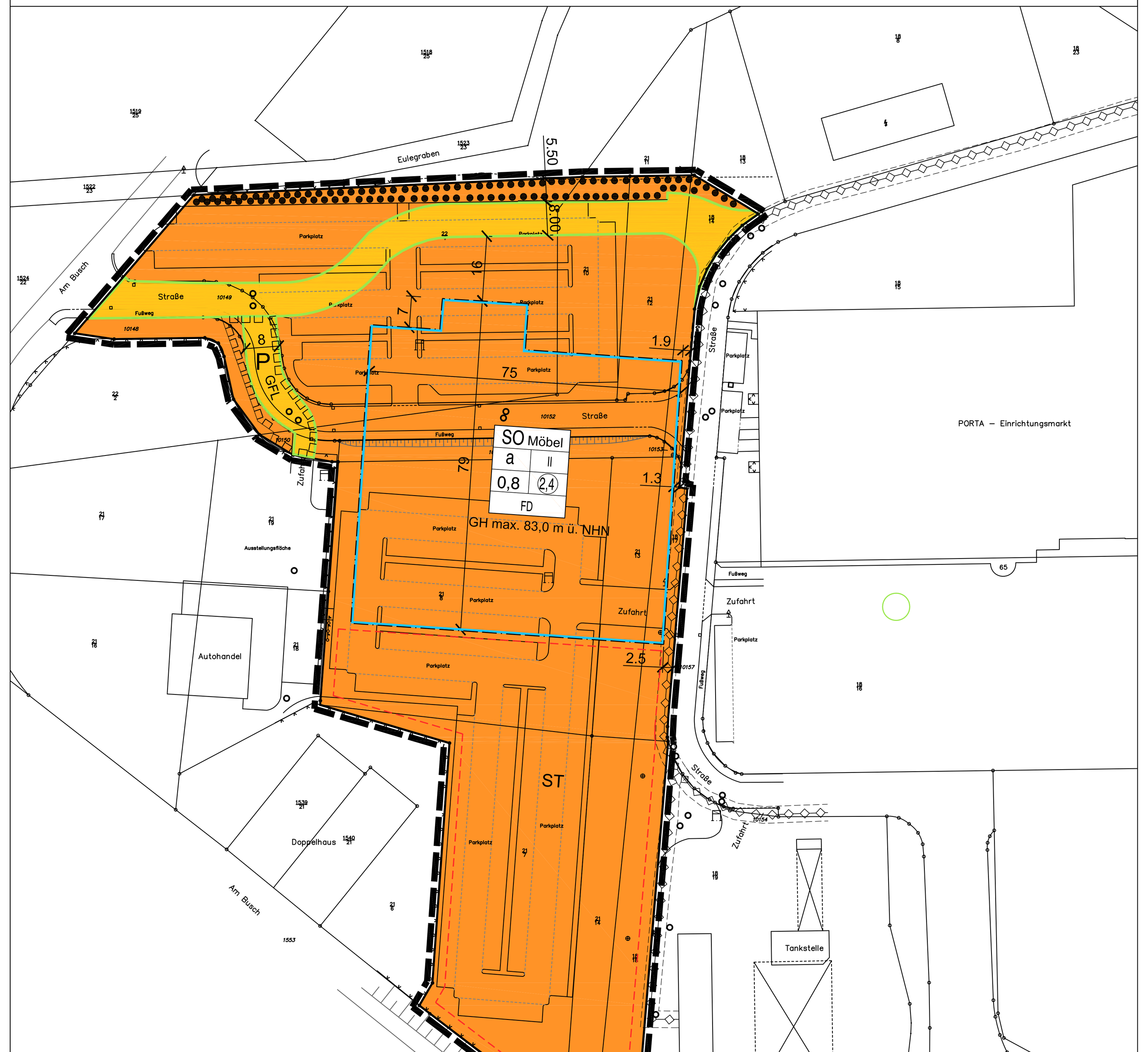
Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 428-1A
SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE, TEILBEREICH A



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte [ALK / 6/2012]
© LVermGeo LSA [A18/1-10159/09] (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/

Maßstab:	1:1000
Stand:	11/12
Höhenbezug:	NHN 1992
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	609
Maßstab:	1:1000

Maßstab 1 : 1.000

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

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

- SO – Sondergebiet Möbel
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 – Grundflächenzahl
- 2,4 – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GHmax. – maximale Gebäudehöhe; Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN

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

- a – abweichende Bauweise; abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m zulässig
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich-
- P – Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - privat-

4. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen mit Schutzstreifen - Gasleitung -

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- ST – Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Geh- und Fahrrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche: zu Gunsten der Allgemeinheit; Leitungsrecht: zu Gunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Erläuterungen der Kartengrundlage

- 673 – Flurstücksgrenze mit -nummer
- 10 – Bemaßung mit Angabe in m
- vorhandenes Gebäude
- Höhe über NHN vorhandenes Gelände

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (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) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A "Salbker Chaussee Nordseite", Teilbereich A, 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 12.11.2012 gemäß § 1 Abs. 3, Abs.8 ,§ 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A "Salbker Chaussee Nordseite", Teilbereich A beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.11.2012 über das Amtsblatt Nr. 49 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 428-1 A erfolgt gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren.
Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 30.05.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A "Salbker Chaussee Nordseite", Teilbereich A und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Anregungen 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A, Teilbereich A übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A, 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A "Salbker Chaussee Nordseite", Teilbereich A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428-1A, Teilbereich A 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- 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

HEMPEL_+_TACKE_GMBH_STAND_11.09.2014

Planteil B
Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet Möbel

[§ 11 Abs. 3 BauNVO]

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel.

Im Sondergebiet Möbel sind zulässig:

a) Ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 5.000 m² auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:

Kernsortiment

- Möbel
- Lampen / Leuchten
- abgepasste Teppiche

Zentrenrelevante Randsortimente mit jeweiliger Verkaufsflächenobergrenze

Die Gesamtverkaufsfläche der folgenden zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 10% bzw. max. 400 m² der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

- Haushaltswaren
- Bilder und Rahmen
- Heimtex
- Boutique

Jedes zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 150 m² der Verkaufsfläche umfassen.

b) die für den Möbelmarkt notwendigen Lagerräume sowie

c) Schank- und Speisewirtschaften in deutlich untergeordnetem Umfang

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

2.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss der Außenwände (oberer Abschluss der Attika, des Gesimses o.ä.).

[§ 18 Abs. 1 BauNVO)]

2.2 Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Erschließungsanlagen (z.B. Treppenaufgänge), Filteranlagen und dergleichen (auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche) um maximal 3,5 m.

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

3. Zulässigkeit von Stellplätzen
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

3.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften z.B. Flächen auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird, eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

4. Versorgungsleitungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Die Überbauung der Gasleitung oder des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

a) Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum, Stammumfang (StU) 16-18 cm bei Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m³ Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgänge sind zu ersetzen.

Gegenüberliegend Stellplätze sind durch einen mindestens 2,00 m breiten Grünstreifen zur Versickerung - soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen - als Mulde ausgebildet, voneinander abzugrenzen.

b) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind je 500 m² nicht überbauter Fläche, 3 großkronige und 4 mittelkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

c) Die Baumschutzsatzung ist zu beachten. Im Zuge von Baumaßnahmen ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Flächen für Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher nachzuweisen.

6. Flächen Bindungen für Bepflanzungen unf für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Die innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen

Sonstige Hinweise

Bodenfunde

Für unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde besteht eine Meldepflicht. Dabei ist insbesondere nach § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 9 und 10 des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt zu verfahren.

Artenschutz

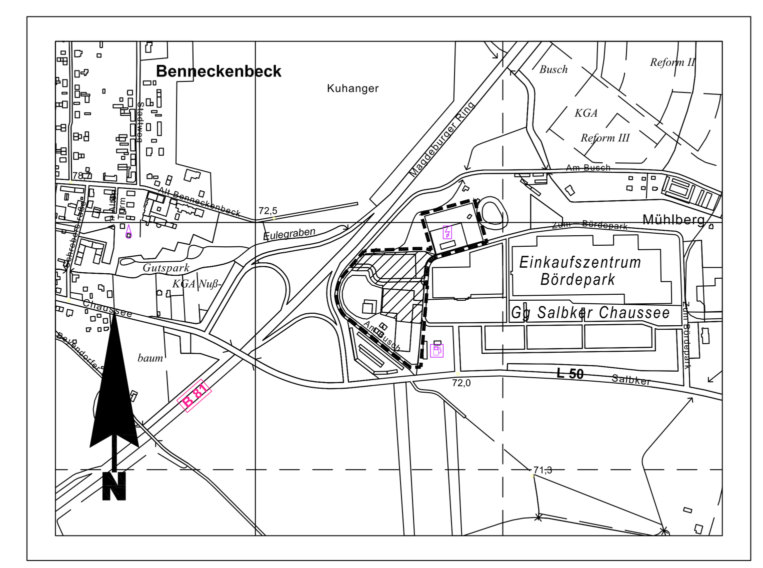
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0374/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 428–1A
SALBKER CHAUSSEE NORDSEITE, TEILBEREICH A
Stand: September 2014

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24–26
33 609 Bielefeld

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2014