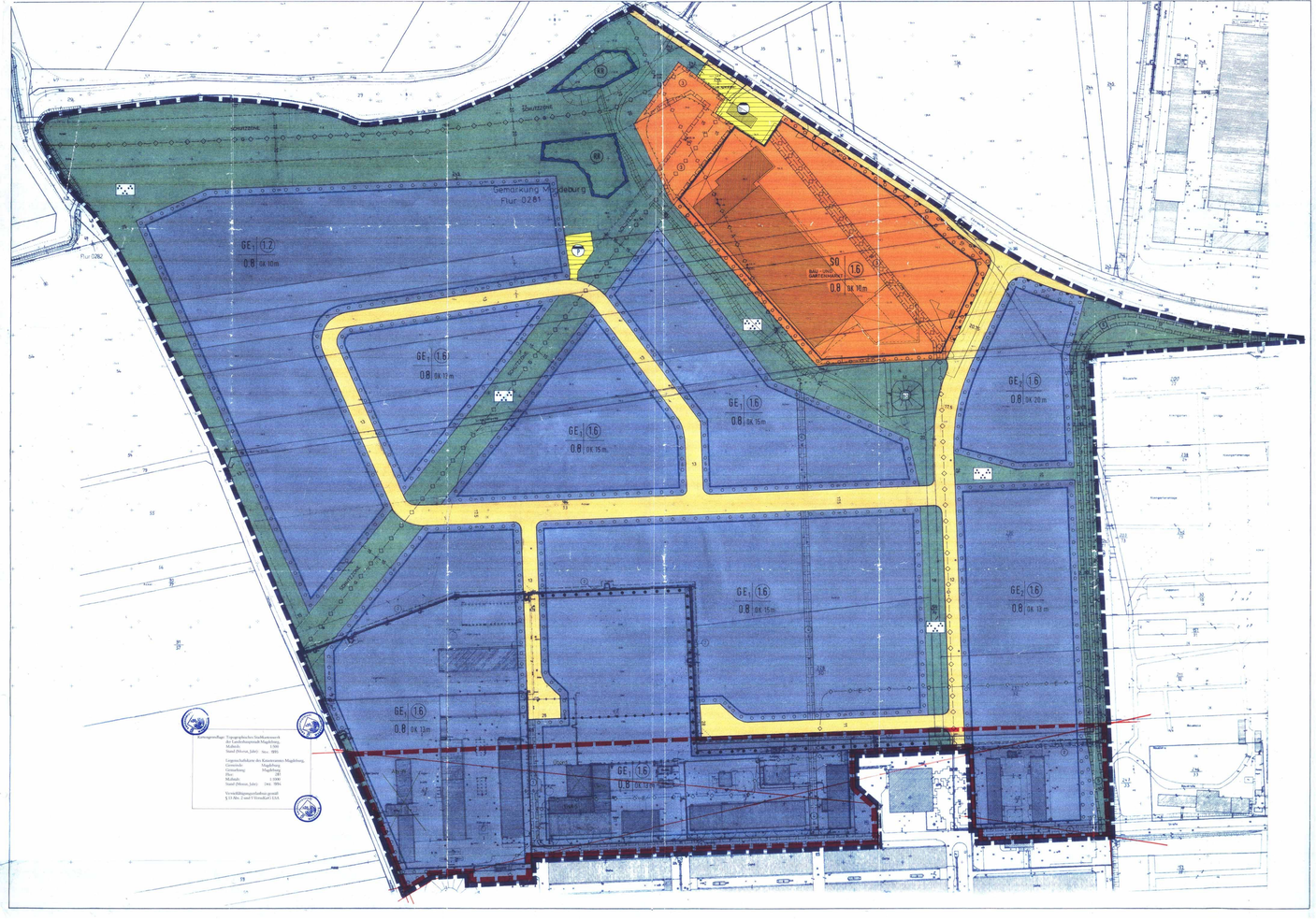

PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

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

GE — Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzung 1)

SO — Sondergebiete (siehe textl. Festsetzung 2)

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

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl

z.B. (1,6) — Geschoßflächenzahl

z.B. ÜK 20 m — Höhe der baulichen Anlagen Oberkante in m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Abwasserpumpwerk

Gas

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

FGW — Fernge steuerung unterirdisch

E — Elt -leitung

A — Abwasserleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche

Öffentliche Grünanlage

Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9Abs.1 Nr.16 BauGB)

RW — Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung 5.1)

Umgrenzung von Flächen zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung 5.4)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung 6.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal

Fülltschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlagen

Grenze der von der Grundregelung ausgenommenen Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Baulichkeiten und Eigenschaften wie folgt gegliedert:

1.1 In den Baugebieten GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind ausnahmsweise zulässig, sofern der Verkauf von Waren in unmittelbarem Zusammenhang mit den auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Herstellungs-, Verarbeitungs- oder Dienstleistungsgewerbe steht und diese Flächen nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfassen. Einzelhandelsbetriebe mit großvolumigen Waren wie Kraftfahrzeuge, Lan.lmaschinen, Baustoffe, Möbel, Camping und Gartenartikel können ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden.

1.2 In den Baugebieten GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die zulässigen Werte eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO nicht überschreiten. Für Einzelhandelsbetriebe gelten die Einschränkungen der textlichen Festsetzung 1.1.

1.3 In den Baugebieten GE 2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Sondergebiet — § 11 BauNVO

Im Sondergebiet (SO) sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf zulässig. Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe zugelassen werden, die im Baugebiet GE 1 (siehe textliche Festsetzung 1.1) zulässig sind.

Für die Warengruppe Baumarkt und Gartenmarkt ist der Verkauf von Farben, Lacken, Malerbedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rolos, Gittern, Baustoffen, Bauelementen, Dämmstoffen, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen, Werkzeugen, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Elektrorisiken (braune und weiße Ware), Leuchten, Lampen, Elektroinstallationsmaterial, Heizungen (einschl. Hydraulik), Pflege- und Düngemitteln, Torf, Erde, Pflanzgefäßen (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeugen, Maschinen, Zäunen, Gartenhäusern, Gewächshäusern, Naturhölzern, Campingartikeln, Elektrowaren (Großteile, Beschläge u.a.m.) und vergleichbaren Produkten zulässig.

Die maximalen Verkaufsflächen dürfen betragen:

Baumarkt	=	8.500 qm
Gartenmarkt	=	3.000 qm
Gartenergänzende	=	3.000 qm
Baustoffe	=	2.500 qm

3. Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO nur in dem Umfang zulässig, wie sie durch den Bedarf der auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Nutzung erforderlich werden.

4. Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

Die Oberkante eines Gebäudes darf die im Plan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Oberkante des öffentlichen Gehweges im Bereich der Grundstückszufahrt.
Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind Schornsteine, Abluftanlagen, Antennenträger und andere untergeordnete Gebäudeteile

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB):

Zur Begrünung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist ausgeschlossen.

Entlang öffentlicher Straßen sind je 100 qm Bepflanzungsfläche ein hochstämmiger Baum mit mindestens 15-20 cm Stammumfang sowie gruppenweise Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Erforderliche Grundstückszufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen.

Entlang öffentlicher Grünflächen sind je 50 qm Pflanzfläche 1 Baum oder 1 Heister sow.ie 5 Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bäum-, sind als Hochstamm mit mindestens 15-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

5.2 Private Freiflächen:

Auf privaten Freiflächen ohne Festsetzungen gemäß 6.1 ist je 200 qm Grundstücksfläche, die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 15-20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5.3 Kfz-Stellplatzflächen:

Die Kfz-Stellplätze sind mit einem Belag zu versehen, der einen Fugenanteil von mindestens 20 % der Stellplatzfläche besitzt. Ausgenommen davon bleiben Zufahrten und Fahrgassen.

Je sechs Stellplätze ist ein standortheimischer hochstämmiger und großkroniger Laubbaum mit mindestens 15-20 cm Stammumfang auf mindestens 10 qm Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Decken von Tiefgaragen sind mindestens 80 cm tiefer als die fertiggestellte Geländeoberkante anzulegen, mit Erde aufzufüllen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5.4 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB):

Auf der im Plan festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Pappelreihe zu erhalten und zu ergänzen. Der Wurzelbereich der Bäume ist mit einer Fläche von mindestens je 25 qm zu erhalten.

Bei Verlust ist Ersatz zu leisten durch Pyramideneichen (Quercus robur "Fastigiata") mit einem Stammumfang von mindestens 15-20 cm. Dies gilt auch für die zu ergänzenden Bäume.

Für notwendige Grundstückszufahrten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn gleichwertiger Ersatz an anderer Stelle des Grundstücks gepflanzt wird.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — § 9 (1) Nr.21 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt zu belasten:

① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

② Leitungsrecht zugunsten des Fernwärme-Versorgungsträgers

③ Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgungsträgers

④ Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung

⑤ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Magdeburger Verkehrsbetriebe

Einleitungsformel
Aufgrund des § 12 BauGB in der Fassung vom ... (BGBl. I S. ...) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg durch Beschluß vom ... (Nr. ...) in seiner ... am 1.5 Abs. 1 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalts vom 05 Oktober 1993 (GVBl. S. 568) bei der Stadtrat der Stadt Magdeburg diesen Bebauungsplan Nr. 111-1 ... beschlossen.
Maßgebend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vom ... (Nr. ...) sowie die Begründung mit Grünordnungsplan auf seiner Sitzung am ... hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg diesen Bebauungsplan Nr. 111-1 ... beschlossen.
Magdeburg, den

Planunterlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und stimmt mit den Anforderungen des Bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Die Darstellung der baulichen Anlagen ist vollständig.
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Magdeburg, den 23.11.95
Vermessungsdirektor/Vermessungsrat

Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111-1 wurde ausgearbeitet von
Braunschweig, den 26. 08. 1994
DIPL.-ING. GERD NOLTE
ARCHITEKT BDA STADTPLANER
WILHELMSTRASSE 97/98/99 III
38102 BRAUNSCHWEIG

Verfahren
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ... (Nr. ...) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ... (Nr. ...) ortsüblich bekanntgemacht.
Magdeburg, den

(1) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.12.95 (Nr. 1111-1/95) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Magdeburg, den 14.12.95
Siegel
Bürgermeister

Die Ortsübliche Bekanntmachung hat in ihrer Sitzung am 13.12.95 (Nr. 1111-1/95) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Magdeburg, den 14.12.95
Siegel
Bürgermeister

Die Ortsübliche Bekanntmachung hat in ihrer Sitzung am 13.12.95 (Nr. 1111-1/95) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gem. Satzung über die öffentlicher Auslegung wurden am 04.01.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111-1 ... (Bezeichnung des Bebauungsplanes) ... mit der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Magdeburg, den 14.02.96
Siegel
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ..... mit der öffentlichen Auslegung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
(1) Es wurde eine ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
(2) Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am ... gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Magdeburg, den
Siegel
Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 111-1 ... (Bezeichnung des Bebauungsplanes) ... mit der Begründung gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 23.01.96 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
Magdeburg, den
Siegel
Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111-1 ... (Bezeichnung des Bebauungsplanes) ... bestätigend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
Magdeburg, den
Siegel
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 111-1 ... (Bezeichnung des Bebauungsplanes) ... ist gem. Regierungspräsidium Magdeburg vom 23.03.96 (Az. 34.30.62.05/111-1) gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB i.Vm. § 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.
Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom ... (Az. ...) gem. § 11 BauGB mit Auflagen/Empfehlungen/Hinweisen diesen Bebauungsplan Nr. 111-1 ... (Bezeichnung des Bebauungsplanes) ... genehmigt.
Magdeburg, den 16.05.96
Regierungspräsidium Magdeburg
In Auftrage

Die Stadtrat ist der in der Genehmigungsverfügung vom 23.03.96 (Az. 34.30.62.05/111-1) enthaltenen Auflagen und Hinweise in seiner Sitzung am 13.12.95 (Nr. 1111-1/95) gefolgt.
Der Bebauungsplan Nr. ... ist mit/ohne der Auflagen/Auflagen (Nr. ...) in der Fassung vom ... (Beschluß-Nr.) ... genehmigt.
Magdeburg, den
Siegel
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 ... ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 111-1 ist damit am 13.06.96 (Az. ...) in Kraft getreten.
Magdeburg, den
Siegel
Stadtplanungsamt

Es wird hiermit bestätigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 1111-1 ... übereinstimmt.
Magdeburg, den 18.06.1996
Siegel
Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der § 214 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB beachtender Verfahrensvorschrift nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den 23.01.1997
Siegel
Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel nach § 214 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den 23.01.2004
Siegel
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: 61.32.25.15.04
Auftrags-Nr. Aust.-Nr.

Bebauungsplan Nr. 111-1
"Großer Silberberg"
Satzung
Maßstab 1 : 1000