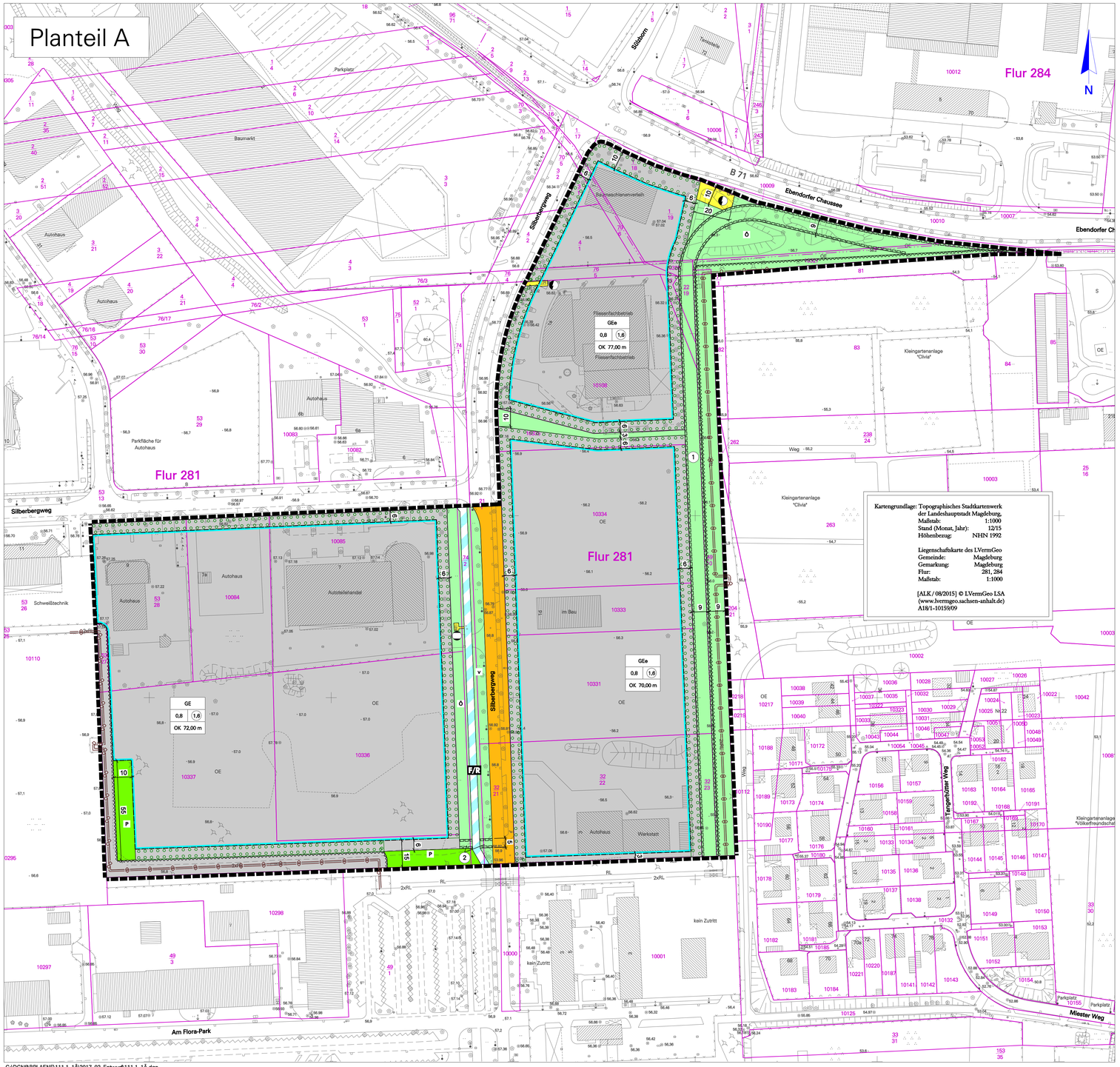
Planteil A



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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 | 1,6 — 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

OK 72,00 m | (1,6) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr.1 i. V. mit § 18 BauNVO)

OK = Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (§ 16 Abs. 3 Nr.1 i. V. mit § 18 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

F/R — Verkehrsflächen besondererer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg

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

Ö — öffentliche Grünflächen

V — öffentliches Verkehrsgrün

P — private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Abpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

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

Elektrizität

Gas

8. Sonstige Planzeichen

1 — Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht zugunsten der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

2 — siehe textliche Festsetzung 4.1

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

II. Nachrichtliche Übernahmen

Leitung oberirdisch (Fernwärmeleitung, beidseitiger Schutzstreifen von 4,0 m)

Planteil B / Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

II Hinweise

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

III Nachrichtliche Übernahmen

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 5 (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 Abwasseranlage 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Archäologie
Das B-Plan-Gebiet befindet sich im Randbereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Für sämtliche Bodeneingriffe ist vor Baubeginn die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.

Planteil B / Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den Baugebieten GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
1.2 In den Baugebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführten Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und fein-mechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. (§ 9 Abs. 2a BauGB)
1.3 Ausnahmsweise ist in den Baugebieten GE und GEe Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsfläche muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
1.4 In den Baugebieten GE und GEe sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

2.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
2.2 Auf Stellplatzanlagen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum, StU mind. 18 -20 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m²große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
2.3 Auf privaten Grundstücksfreiflächen, die nach dem zulässigen Maßder Bebauung nicht überbaut werden dürfen, ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Festsetzungen nach 2.2, 3.1 und 3.2 dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.

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

3.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang öffentlicher Straßen sind je 100 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum sowie gruppenweise Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen sind je 50 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Heister sowie 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Das im B-Plan mit Nr. 2 bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Verkehrserschließung des Flurstückes 10336, dem Ver- und Entsorgungsverkehr sowie der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

5.1 Die privaten Grünflächen sind zu mind. 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 50 m² Grünfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

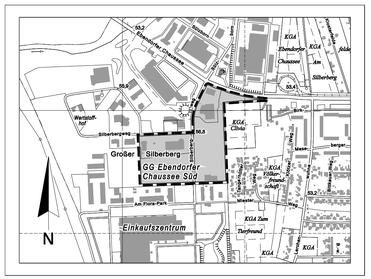
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0229/17 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 111-1
1. Änderung im Teilbereich
GROSSER SILBERBERG
Stand: Mai 2017

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2016

G:\DGN8\BPLAENE\111-1_1Ä\2017_02_Entwurf\111-1_1Ä.dgn