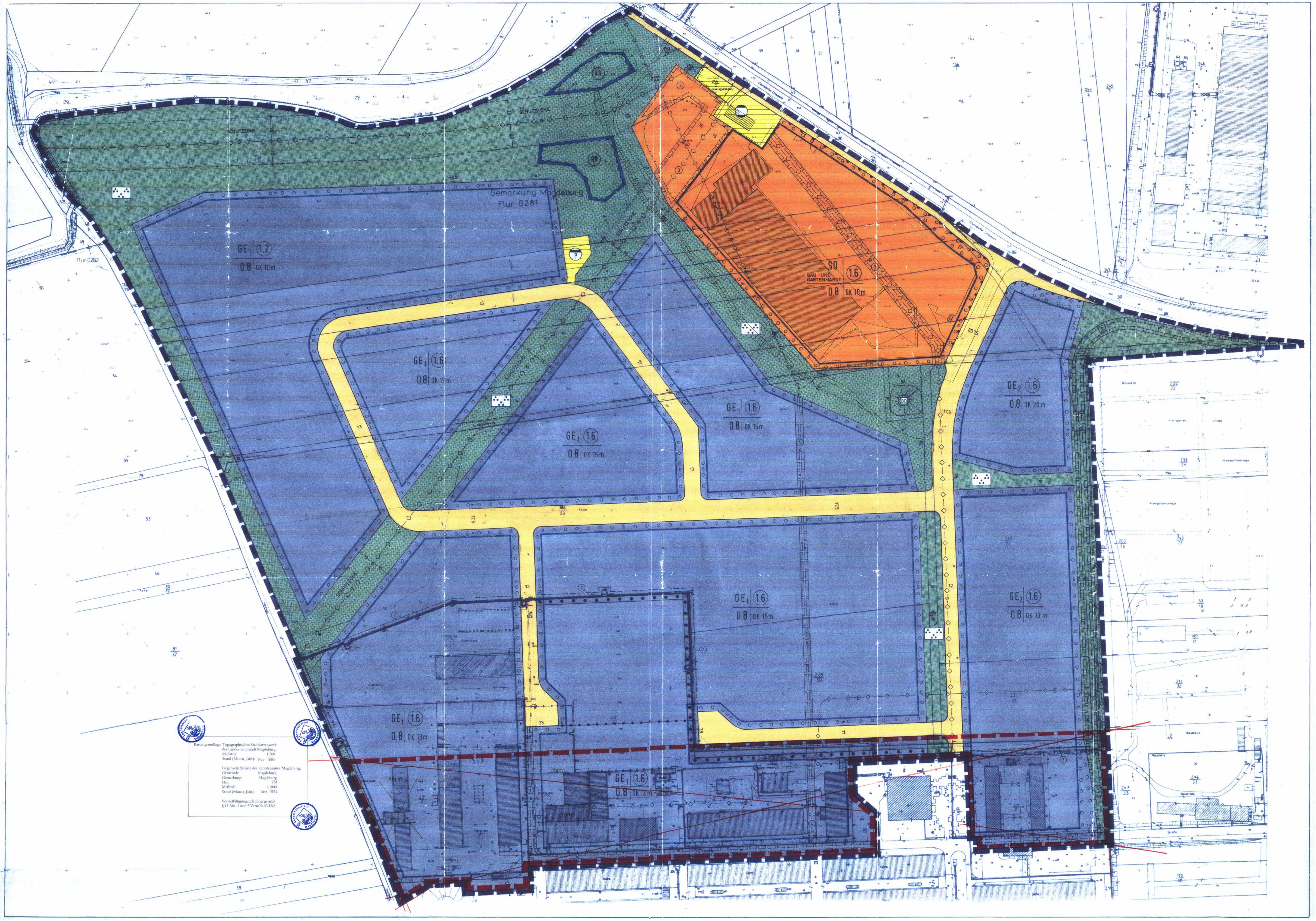


PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

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. OK 20m – 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)

- —◇— G —◇— Ferngasleitung unterirdisch
- —◇— E —◇— Elt.-Leitung
- —◇— A —◇— Abwasserleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche
- Öffentliche Grünanlage

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

- RR – Regenwasserrückhaltebecken

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

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

- BD – Bodendenkmal

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlagen

- Grenze der von der Genehmigung 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 Bedürfnissen 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, Landmaschinen, 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, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gittern, Baustoffen, Bauelementen, Dämmstoffen, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen, Werkzeugen, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Elektroartikeln (braune und weiße Ware), Holz, Holzmaterialien, Fenstern, Türen, Platten, Kork, Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemitteln, Torf, Erde, Pflanzgefäßen (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeugen, Maschinen, Zäunen, Gartenhäusern, Gewächshäusern, Naturhölzern, Campingartikeln, Eisenwaren (Großteile, Beschläge u.a.m.) und vergleichbaren Produkten zulässig.

Die maximalen Verkaufsflächen dürfen betragen:

Baumarkt	=	8.500 qm
Gartenmarkt	=	3.500 qm
Gartenfreigelände	=	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 sowie 5 Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bäume 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 § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.94 (BGBl.I S. 3486) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalts vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg diesen Bebauungsplan Nr. 111-1 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen ~~sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung~~, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel — Oberbürgermeister — Bürgermeister

Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 23.11.95

Katasteramt/Städt. Stadtvermessungsamt

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111-1 wurde ausgearbeitet.

Braunschweig, den 26. 08. 1994

DIPL.-ING. GERD NOLTE
ARCHITEKT BDA STADTPLANUNG
WOLFENBÜTTELER STRASSE 81
38102 BRAUNSCHWEIG

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.06.94 die Aufstellung/~~die ... Änderung zur Aufstellung~~ des Bebauungsplanes Nr. 111-1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß/~~die ... Änderung zum Aufstellungsbeschluß~~ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den

Bürgermeister

(1) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.02.93 durchgeführt worden.

(2) Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Magdeburg, den

Siegel — Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 20.08.92 gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel — Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.06.94 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111-1 /~~der ... Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. ...~~ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111-1 / ~~die ... Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. ...~~ haben vom 16.09.94 bis 18.10.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. .... ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

(1) Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 und § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

(2) Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am .... die erneute Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. .... gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 111-1 / ~~die ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ...~~ nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf seiner Sitzung am 06.07.95 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111-1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 111-1 / ~~Die ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ...~~ ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 11.06.97 gem. § 11 und § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gem. Verfügung (Az. 25.3-1(B)/111-1) vom heutigen Tage gem. § 11 BauGB mit ~~Auflagen/Maßgaben/Hinweisen~~ diesen Bebauungsplan Nr. 111-1 ~~/die ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ...~~ genehmigt.

Magdeburg, den 28.07.97

Regierungspräsidium Magdeburg
Im Auftrage

Der Stadtrat ist den in der Genehmigungsverfügung vom 25.07.97 (Az 25.3(1(B)/111-1) aufgeführten Auflagen/Maßgaben auf seiner Sitzung am 10.09.1997 beigetreten.

~~Der Bebauungsplan Nr. .... hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Magdeburg, den

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 18.11.1997 in Kraft getreten.

Magdeburg, den

i.V. [Unterschrift] — Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 111-1 / ~~der ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ...~~ übereinstimmt.

Magdeburg, den 18.11.1997

Siegel — gez. Schulz — Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 07.01.1999

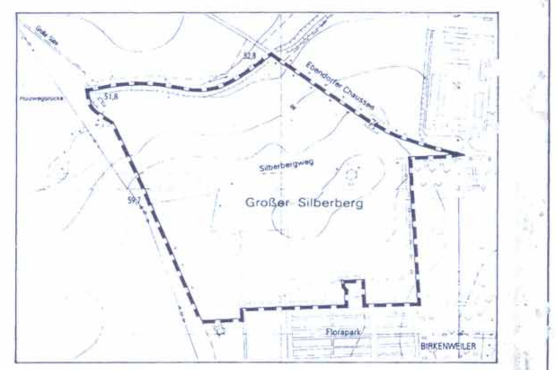
Siegel — i.V. [Unterschrift] — Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.11.2004

Siegel — i.V. [Unterschrift] — Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg



Ausschnitt aus der Stadtkarte Magdeburg M 1 : 10 000

Stadtplanungsamt Magdeburg AKZ: 61.32 29 1304	
Auftrags-Nr.	Ausf.-Nr.

Bebauungsplan Nr. 111-1

"Großer Silberberg"

Satzung — Maßstab 1 : 1000