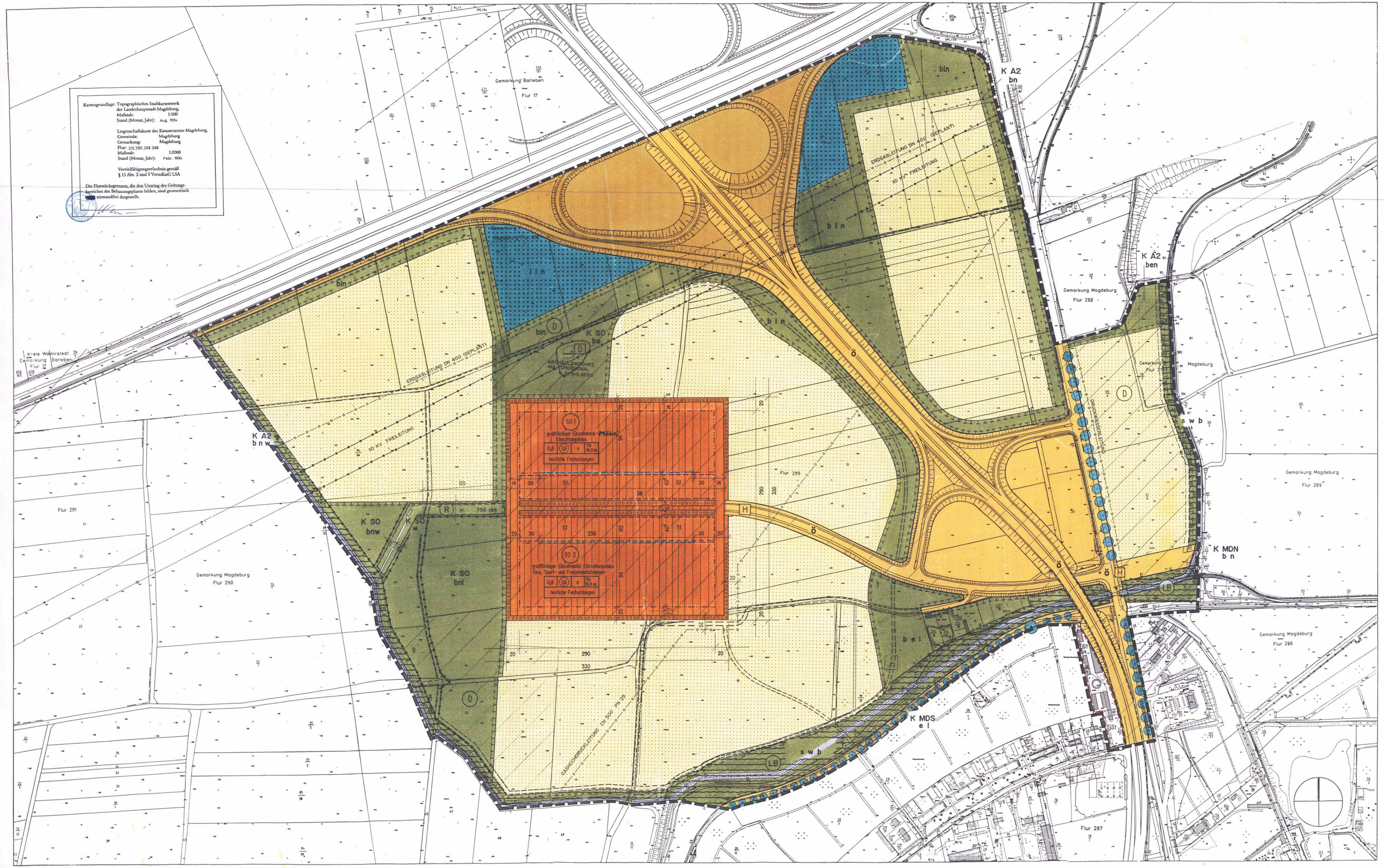


Planzeichenfestsetzung Bebauungsplan 113-2 "Pfahlberg"

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

SO	Sondergebiet (nähere Bezeichnung durch den Text)
1,6	Geschoßflächenzahl 1,6
0,8	Grundflächenzahl
TH 14,0 m	Traufhöhe maximal 14,0 m

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise (nähere Bezeichnung durch den Text)
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

ö	Flächen für den öffentlichen Straßenverkehr mit Straßenbegrenzungslinie
	Leistungsgrenze Straßenbaulast
H	Haltestellenbereich für den ÖPNV
	Lärmschutzmaßnahme aktiv (Lärmschutzwand)
	Lärmschutzmaßnahmen passiv (Dämmung an Gebäuden)

Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

	Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

	Wegerecht für die Öffentlichkeit: Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftlicher Verkehr
	Wegerecht für die Öffentlichkeit: Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftlicher Verkehr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

	Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Gewässer mit Gewässerrandstreifen und einseitigem Schauweg
R	Regenrückhaltebecken mit Notüberlauf

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr.18 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald

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

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Schlüssel unterschiedlicher Nutzungen:
b	Biotopverbund und Artenschutz
e	Extensive und unreglementierte Erholungsnutzung
i	Schutz von Boden und Wasser vor Schadstoffimmissionen
l	Entwicklung des Landschaftsbildes
n	Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
s	Entwicklung Schutzobjekte und -gebiete nach NSchGLSA
w	Reinigung, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Schlüssel der funktionellen Zuordnung von Flächen und Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

K SO	Sonderbaufläche und Erschließung
K A 2	Erweiterung Verkehrsfläche Bund (Autobahn 2)
K B 189 n	Neubau Verkehrsfläche Bund (Bundesstraße 189 neu)
K B 189 alt	Ausbau Verkehrsfläche Bund/Land (B 189 alt)
K MDN	Neubau Verkehrsfläche Stadt (Nordverbinder)
K MDS	Ausbau Verkehrsfläche Stadt (Sülzeanger)

Eine rechtsgültige Zuordnung der Trägerschaft erfolgt derzeit bei K SO aufgrund des Erschließungsvertrages, bei K A2 aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Landschaftselementen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nähere Bezeichnung durch den Text)
	Anpflanzung mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbäume (nähere Bezeichnung durch den Text)
	Anpflanzung klein- bis mittelkroniger einheimischer Laubbäume (nähere Bezeichnung durch den Text)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Landschaftselementen (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

	Erhaltung vorhandener Einzelbäume

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
St / GSt	Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze)

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Regelungen getroffenen Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB). Planzeichen z.T. abweichend von PlanZVO '90.

	Bundesfernstraßenplanung Kreuzung BAB A2 / B189 (neu)

Regelungen des Naturschutzes:

LB	Besonders geschützte Biotope: naturnahe Bach-, Flußabschnitte und Kleingewässer (§ 30 (1) Nr.1 NSchG LSA)

Regelungen des Denkmalschutzes:

D	archäologische Kulturdenkmale (§ 2 (2) Nr.3 DenkmSchG LSA)
D	archäologische Flächendenkmale (§ 2 (2) Nr.4 DenkmSchG LSA)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 113 - 2 "Pfahlberg"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiete gem.§11 (2) BauNVO in der z.Z. gültigen Fassung:

SO 1 (großflächiger Einzelhandel: Einrichtungshaus) und

SO 2 (großflächiger Einzelhandel: Dienstleistungen, Kino, Sport- und Freizeiteinrichtungen)

1. SO 1 Großflächiger Einzelhandel Möbel
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.2 und 3 BauNVO

1.1. Zulässig sind ein oder mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Möbeleinzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 28.000 qm.

1.2. Möbel im Sinne dieser Festsetzung sind: Möbel aller Art, Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden, Bilder, Fliesen, Sanitär, Beleuchtungskörper, weiße Ware, Gardienen, Bettwaren, Pflanzen, jeweils einschließlich Zubehör. Für innenstadtrelevante Sortimente im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche gilt die Ziffer 3.

1.3. Verkaufsflächen im Sinne dieser Regelung sind Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird; eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen, nicht dagegen Treppen und Schaufensterflächen. Die Verkaufsfläche schließt auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, ein.

1.4. Zulässig sind:

1.4.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.4.2. Lagerflächen und -gebäude.

2. SO 2 SO-Einzelhandel und Dienstleistungen
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.2 und 3 BauNVO

2.1. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Möbeleinzelhandel und Bau- und Gartenmärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 12.000 qm. Für die Definition der Verkaufsfläche gilt die Festsetzung unter Ziffer 1.3. Für innenstadtrelevante Sortimente im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche gilt Ziffer 3.

2.2. Zulässig sind:

2.2.1. Einrichtungen der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes, insbesondere Restaurants,

2.2.2. Dienstleistungsbetriebe,

2.2.3. Vergnügungsstätten, insbesondere ein Multiplex-Kino mit bis zu 10 Sälen und 2500 Plätzen,

2.2.4. Anlagen für sportliche Zwecke inklusive Freizeiteinrichtungen und Spielhallen, insbesondere Tennishalle, Basketballfeld, Badmintonfeld, Rollschuhbahn, Bowling-Bahn, Billard-Raum, Spieleraum.

Die zulässige Größe der unter Ziffer 2.2. genannten Einrichtungen ergiebt sich aus dem festgesetzten höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung abzüglich der tatsächlich errichteten Verkaufsflächen.

3. SO 1 und SO 2
Innenstadtrelevante Sortimente

In SO 1 und SO 2 sind im Rahmen der Größe der festgesetzten Verkaufsflächen unabhängig von den zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 1 und 2 insgesamt bis zu 4.000qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente zulässig, hierzu zählen:

- Nahrungs- und Genußmittel,
- Drogeriewaren (u.a.Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren/Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien,
- Antiquitäten und Kunstgegenstände,
- sonstige Verkaufsnutzungen aller Art, welche nicht unter Ziffer 1.2. und 2.1. fallen.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Ecken der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) müssen stets durch einen Baukörper gefaßt werden. Wird das Baufeld nicht insgesamt bebaut, muß der Dachrand bei Anschlußbauvorhaben weitergeführt werden (in Form einer leichten Überdachung in Gänze, mindestens aber durch eine Teilüberdachung im Randbereich, die jedoch nicht abgetreppt sein darf).

Innerhalb der Baufelder sind gemäß § 12 BauNVO Stellplätze zulässig. Stellplätze außerhalb der Baufelder sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Niederschlagswasser von Dachflächen und gering befahrenen, nicht überbauten Flächen des Sondergebietes sind innerhalb des Plangebietes in naturnahen Regenwasserrückhaltebecken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf ist an die Vorflut anzuschließen.

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

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden herzustellen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzung mittel- bis großkroniger einheimischer Laubgehölze sowie Anlage sonstiger Vegetationsflächen. Innerhalb des Sondergebietes ist im Bereich zwischen den überbaubaren Flächen die Anlage von Übergängen bzw- -fahrten für Fußgänger und PKW zulässig, soweit sie der Erschließung der Stellplätze dienen. Am Rand des Sondergebietes ist der Anschluß an öffentliche Wege zulässig.

Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes wird gemäß § 16 (4) BauNVO die Traufhöhe der Baukörper auf maximal 14,0 m oberhalb des gewählten Festpunktes festgesetzt. Als Festpunkt wird die zukünftige Höhe der Zufahrtsstraße am östlichen Rand (Einfahrtsbereich H = 51,0 m ü. NN) festgesetzt. Die einmal gewählte Bauhöhe ist in allen Gebäuden durchgängig einzuhalten.

~~II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen~~ / Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Auf den festgesetzten Bauflächen sind nur Baukörper mit Flachdächern zulässig. Die Dachneigung darf 5% nicht überschreiten.

§ 2 Die Flachdächer sind mit einem in Form und Material einheitlichen Gesims (Attika) zu versehen. Auf der Dachfläche sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Maßnahmen, die aufgrund ihrer besonderen Funktion eigene Gestaltungsziele verlangen, von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 3 Dachflächenfenster und Dachbelichtungsbänder sind zulässig, wenn ihre Bauhöhe die Oberkante der sonstigen Dachdeckung um nicht mehr als 6 m überragt. Mittig des Baukörpers darf max. 10 % des gesamten Gebäudes aus technischen Gründen eine größere Höhe haben.

§ 4 Fenster- und Belichtungsöffnungen sind weitgehend auf die innenliegenden Fassaden des Karrees zum Grünzug hin und das Dach zu beschränken.

§ 5 Zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird auf der Grundlage von § 87 (1) Nr.4 und Nr.6 i.V.m. § 9 (1) und § 9 (2) BauO LSA festgesetzt:

Stellplätze und Höfe sind im Verbundsteinpflaster, Straßen in Asphaltbauweise auszuführen.

Für je sechs Stellplätze im Sondergebiet ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Einzelbäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 3x verpflanzt, Höhe 300 cm, Stammumfang 18 cm.

Je Baum ist eine luft- und wasserdurchlässige, begrünte Baumscheibe von mindestens 10 m^2 vorzusehen und in geeigneter Weise vor dem ~~Überfahren mit Kfz zu schützen.~~

III. Hinweise

1. Werden bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht, so sind diese umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
2. In archäologischen Relevanzbereichen sind, soweit sie durch den Neubau der B 189 berührt werden, zuvor Ausgrabungen entsprechend § 14 (9) DSchG LSA erforderlich.
3. Treten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Für den Anschluß des Notüberlaufes der Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung an die Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.
5. Der Bebauungsplan wird ergänzt durch den Grünordnungsplan zum B-Plan 113-2 "Pfahlberg". Er ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Seine Aussagen haben empfehlenden Charakter.
6. Bei Nichtgewährleistung eines Bodenabstandes von 7,0 m zu der 110-KV-Freileitung durch Unterbauungen, ist ggfs. eine Erhöhung der Masten erforderlich.
7. Die Verlegung der Gashochdruckleitung Nr.102 DN 500 PN 25 ist Bestandteil der Baufreimachung und obliegt dem Grundstückseigentümer.

Verfahren

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05.Oktober 1993 (GVBl. S. 568) hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg diesen Bebauungsplan Nr. 113-2 „Pfahlberg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 BauO LSA vom 23.06.1994 (GVBl. Nr. 31/94), als Satzung beschlossen.
Magdeburg, den 10.07.97
Oberbürgermeister — Bürgermeister

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.
Magdeburg, den 07.07.97
Stadtvermessungsamt
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Magdeburg, den 07.07.97
~~Katasteramt~~/Stadtvermessungsamt

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 8.2.1996 die 1. Änderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.2.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Magdeburg, den 10.07.97
Siegel — Bürgermeister

Auf Beschluß des Stadtrates vom 8.2.96 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Magdeburg, den 10.07.97
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 10.07.97
Siegel — Bürgermeister
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.2.96 gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 29.2.96 gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Magdeburg, den 10.07.97
Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 08.02.1996 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.2.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 und die Begründung haben vom 1.3.96 bis 18.3.96 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.2.96 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.
Magdeburg, den 10.07.97
Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf seiner Sitzung am 11.4.96 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
Magdeburg, den 10.07.97
Siegel — Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
Magdeburg, den 10.07.97
Siegel — Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 14.8.97 gem. § 11 und § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.
Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gem. Verfügung (Az.: 25.31(6)113-2) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben gem. § 11 Abs. 1und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 genehmigt.
Magdeburg, den ... siehe Stempel RP
Siegel — Regierungspräsidium Magdeburg
Im Auftrage

~~Der Stadtrat ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen Maßgaben in seiner Sitzung am .... beigetreten.~~
~~Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.~~
~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.~~
~~Die vom Beitrittsbeschluß berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.~~
Magdeburg, den ...
Siegel — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 ist damit am 8.1.1998 in Kraft getreten.
Magdeburg, den 12.01.1998
Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, daß dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113-2 übereinstimmt.
Magdeburg, den 12.01.1998
Siegel — 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 Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den 14.01.1999
Siegel — Stadtplanungsamt

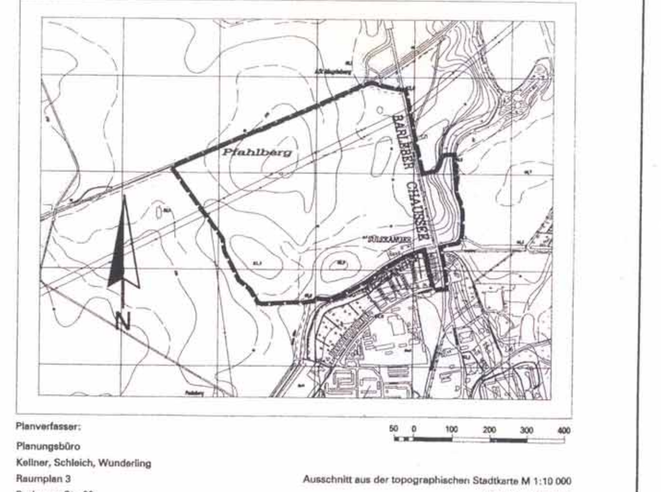
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den 17.01.05
Siegel — Stadtplanungsamt

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit Auflagen ~~Maßgaben Hinweisen~~
Magdeburg, den 12.11.1997
Im Auftrage

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Bebauungsplan Nr. 113 - 2
PFAHLBERG
Satzung 1. Änderung

Maßstab: 1 : 2 000



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand: April 1996

Planverfasser:
Planungsbüro
Kellner, Schleich, Wunderling
Raumplan 3
Borkumer Str. 22
30 163 Hannover