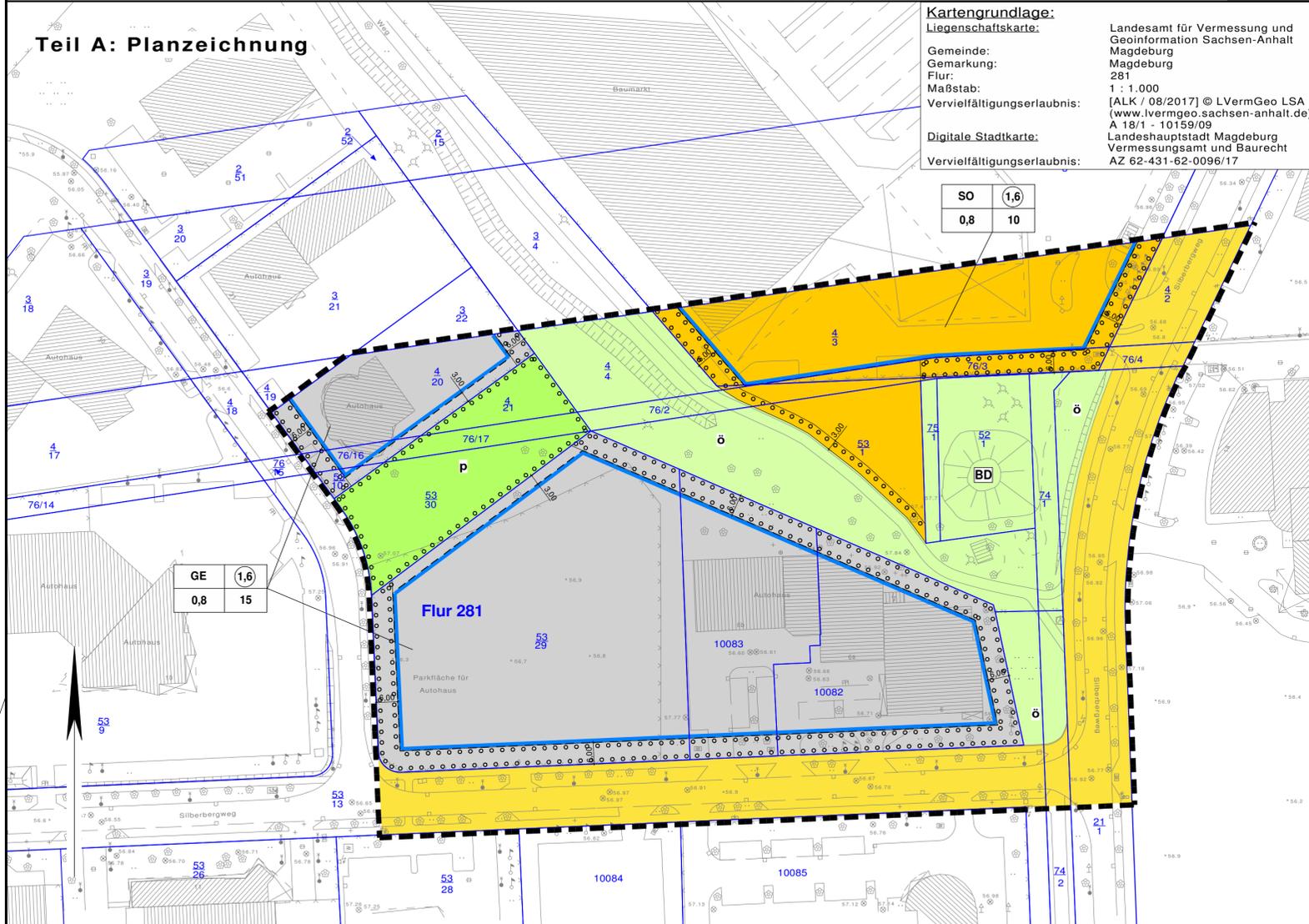


2. Änderung Bebauungsplan Nr. 111-1 2Ä "Großer Silberberg"



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Magdeburg
 Gemeinde: Magdeburg
 Flur: 281
 Maßstab: 1 : 1.000
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 08/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10159/09
 Digitale Stadtkarte: Landeshauptstadt Magdeburg Vermessungsamt und Baurecht
 Vervielfältigungserlaubnis: AZ 62-431-62-0096/17

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Planzeichenerklärung
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 SO Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Bau- und Gartenmarkt § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 8, § 11 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16, 17 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17, 21 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 57 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Grünfläche ö - öffentlich p - privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 6 BauGB
 Bodendenkmale

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 "Großer Silberberg"

Darstellungen der Plangrundlage
 10083 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze

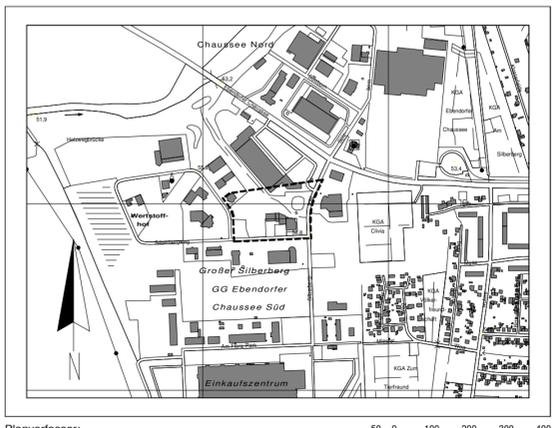
Teil B: Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 11 sowie 14 bis 19 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gem. § 8 BauNVO Gewerbegebiete festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.1.2 In den Baugebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: 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. (§ 9 Abs. 2a BauGB)
- 1.1.3 In den Baugebieten GE ist ausnahmsweise 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 und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
- 1.1.4 In den Baugebieten GE sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**
- 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" festgesetzt.
- 1.2.2 Im Baugebiet SO "Bau- und Gartenmarkt" sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf zulässig. Für die Warengruppe Bau- und Gartenbedarf sind nachfolgend aufgeführte Sortimente zulässig: Farben, Lacke, Malerbedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rollläden, Rolllös, Rollos, Glitter, Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl), Installation, Badeeinrichtungen und -ausstattungen, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Elektroartikel (braune und weiße Ware), Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Pflanzen einschl. Hydrokultur, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße incl. Vasen, Gartenmöbel, -werkzeuge, -maschinen, Zäune, Garten- und Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (Großteile, Beschläge u.a.m.), und vergleichbare Produkte.
- 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großfugenpflaster). Dies gilt nicht für die Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
- 3. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 3.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Mindestgröße für unverzweigte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 10 m².
- 3.2 Auf den Baugebietsflächen, die gemäß dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht überbaut werden dürfen, ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Festsetzungen nach Nr. 3.1 und Nr. 3.3 können hierauf angerechnet werden.
- 3.3 Auf den außerhalb der Baugrenzen in den Baugebietsflächen festgesetzten Flächen mit einer Breite von 6 m zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entlang öffentlicher Straßen je 100 m² mindestens ein heimischer Laubbaum sowie 10 Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Die erforderlichen Grundstückszufahrten sind davon ausgenommen. Entlang öffentlicher Grünflächen sind je 50 m² mindestens ein heimischer Laubbaum sowie 5 Sträucher in Gruppen zu pflanzen.
- 3.4 Auf den außerhalb der Baugrenzen in den Baugebietsflächen festgesetzten Flächen mit einer Breite von 3 m zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Klettergehölzen begrünte Zäune mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und maximal 2,00 m zu errichten.
- 3.5 Auf den privaten Grünflächen sind Gehölzpflanzungen mit einer Gesamtfläche von 900 m² in Gruppen bzw. mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m untereinander anzulegen. Zu verwenden sind gebietsheimische Sträucher und Heister der Pflanzliste 1 in der Begründung. Die verbleibende nicht zu beplanzende Fläche ist als artenreiche extensive Wiese zu entwickeln. Die Ansaat hat mit gebietsheimischen standortangepasstem Saatgut mit einem Anteil von 30 % Wildblumen und Kräutern sowie 70 % Wildgräsern zu erfolgen.

- II Hinweise**
- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alllasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- Baumschutzsatzung**
 Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten. Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.
- Artenschutz**
 In Verbindung mit Bauaufreimungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen**
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.
- III Nachrichtliche Übernahme**
- Niederschlagswasser**
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 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 Abwasseranlagen 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
- Bodendenkmale**
 Im Umfeld des Hügelgrabens "Großer Silberberg" ist mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS 0559/17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-1 2Ä
 GROßER SILBERBERG
 Stand: Dezember 2017
 M 1 : 1.000



Planverfasser: ISP Ingenieurgemeinschaft Steinbrecher + Partner
 Halberstädter Straße 40a 39112 Magdeburg
 Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2017