



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- ### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
 SO GFE Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel", gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1, 5 und 6
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**
 0,8 Grundflächenzahl
 GH maximal zulässige Gebäudehöhe gem. textlicher Festsetzung Nr. 2
 - Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
 Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung:
 Schule
 - Verkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Zweckbestimmung:
 öffentliche Parkfläche gem. textlichen Festsetzungen Nrn. 3 und 4.1
 Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Dauerkleingärten
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 4.2
 - Sonstige Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**
 Richtfunktrasse mit Schutzabstand: max. Bauhöhe 70 m über NN (übernommen aus Maßstab 1:25.000, daher Abweichung möglich)

- # Teil B: Textliche Festsetzungen
- Sonstige Sondergebiete gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel im Bereich Food und Non-Food sowie zugehörigen Einrichtungen und Anlagen.
 Zulässig sind:
 - 3 großflächige Einzelhandelsbetriebe, und zwar
 - 2 im Bereich Lebensmittel mit zusammen maximal 1.935 qm Netto-Verkaufsfläche;
 - 1 im Bereich Non-Food mit maximal 500 qm Netto-Verkaufsfläche;
 - Lagerflächen und Nebenfunktionen
 - der Hauptnutzung dienende Stellplätze
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Betrieb dienen
 Weitere Einzelhandelsbetriebe (z.B. Läden, Shop-in-Shop u.ä.) sind im Sondergebiet nicht zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**
 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnhälfte der Friedrich-Ebert-Straße. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Auf der öffentlichen Parkfläche sind die Einstellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) auszuführen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 4.1 Auf der öffentlichen Parkfläche ist je angefangene 6 Einstellplätze zwischen den Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Die unbefestigten Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 5,0 m aufweisen.
 4.2 Die gekennzeichnete Fläche ist vollständig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 Im sonstigen Sondergebiet ist für alle Zufahrten und Stellplatz-Gassen eine lärmmasse Oberfläche, wie z. B. aus nicht-festig verlegtem Betonverbund oder einer akustisch gleichwertigen Oberflächenbefestigung, zu verwenden. Akustische Einrichtungen (z. B. Lautsprecher-Anlagen, Telefon-Anlagen) dürfen im Außenbereich nicht betrieben werden.
 - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind diesem B-Plan zugeordnet:
 a) Im Plangebiet: Pflanzfläche der textlichen Festsetzung Nr. 4.2
 b) Außerhalb des Plangebietes: die städtegeleitene Grundstücke Gemarkung Magdeburg, Flur 3 Flurstück 89 (Sülzaua Beyendorf).
 Die zu a) und b) durchzuführenden Maßnahmen werden ausschließlich dem "Sondergebiet GFE" zugeordnet.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Insbesondere in Bezug auf die zu installierenden Lüftungs- und Kühlanlagenaustritte an der Gebäudeaußenhülle ist darauf zu achten, daß diese einen immissionswirksamen Schall-Leistungspegel von jeweils maximal 75 dB(A) am Tage bzw. in der lautesten Nachstunde nicht überschreiten. Die weiteren Aussagen der schalltechnischen Untersuchung, die in Auszügen der Begründung beiliegend sind, sollten beachtet werden, um kostenaufwendige Nachrüstungen zu vermeiden. Konkrete Entscheidungen zum Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten.
- Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD LSA) anhand vorliegender Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Die Stadt Magdeburg wurde im Verlauf des Zweiten Weltkrieges mehrfach bombardiert. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten muss daher mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Somit ist ein Überprüfen der Fläche vor Ort vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen notwendig. Ein Antrag auf Überprüfung ist im Baugenehmigungsverfahren vor Baubeginn vom jeweiligen Bauherrn einzureichen.

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 598), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 17.05.05 den Bebauungsplan Nr. 253-6 "Friedrich-Ebert-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung.

Magdeburg, den 02. JUNI 2005

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 Orthotriebe ist erwartungsgemäß möglich.

Magdeburg, den 31.05.2005

Stadtmessungsamt

Verfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 253-6 wird gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 des mit dem 24.06.2004 geänderten BauGB abgeschlossen.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 01.06.2005 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253-6 "Friedrich-Ebert-Straße" beschlossen.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.05.2005 über das Amtsblatt Nr. 61 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen worden.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2000 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Abgabe eines schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 253-6 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde nicht durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 253-6 und der Begründung haben vom 07.07.2000 bis 07.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 253-6 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen sowie die Begründung beiliegend.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 253-6 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 02. Juni 2005 wird hiermit ausgesetzt.

Magdeburg, den 01.06.2005

Bürgermeister:

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 253-6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 253-6 "Friedrich-Ebert-Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 03.06.05

Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beiliegend, dass dieser Plan mit der Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 253-6 übereinstimmt.

Magdeburg, den 03.06.05

Stadtplanungsamt

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigten Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 11.06.2007

Stadtplanungsamt

noch: Verfahren

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum
 Bebauungsplan Nr. 253-6
 FRIEDRICH-EBERT-STRASSE
 Stand: September 2004
 Maßstab: 1 : 1 000

Urskizze
 Stadtplanungsamt Magdeburg
 AKZ: 61-12-10-13
 Auftrags-Nr.:
 Ausf.-Nr. Anstb.: 08.06.05
 Nr. 16

Brückfeld

Planverfasser:
 Thalen Consult Magdeburg GmbH
 Werner-von-Siemens-Ring 13 a
 39 116 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000