

**PLANTEIL A
PLANZEICHNUNG**

Kartengrundlage:
Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlage: 07/2019
Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster / ALKIS
Gemeinde: Magdeburg
Flur: 354
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVerm GEO LSA
[2019, B22-6015944-19]

Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA



**PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

(1) Das Baugebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem Sortiment zur Nahversorgung. Zulässig ist ein Betrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m². Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) müssen mindestens 80 % der für das Warenangebot genutzten Verkaufsfläche umfassen. Zulässig sind auch Stellplätze und Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen des Betriebes.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist ausgeschlossen. (§ 19(4) Satz 3 BauNVO)

§ 2 Emissionen / Immissionen

Der LKW-Anlieferverkehr und der Kundenverkehr für den SB-Markt ist nur zulässig an Werktagen zwischen 6 und 22 Uhr. Der Schalleistungspegel für die externe Lüftungstechnik im Bereich des Verkaufs- und Technikraumes wird auf 60dB(A) begrenzt. Der Schalleistungspegel für die externen Quellen im Bereich der Entladung wird für den Kühlmittelverflüssiger auf 67 dB(A) und das Lüftungsaggregat auf 60 dB(A) begrenzt. Das Kühlaggregat ist einzuhausen.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

1. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die Bäume mit Erhaltungsgebot (einschließlich die im Randbereich des Parkplatzes gepflanzten Laubbäume) sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig (entsprechend der Baumschutzsatzung) in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

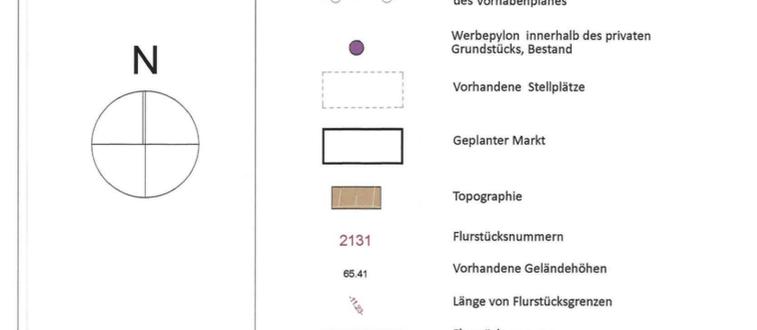
2. Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Auf den Flächen ist eine geschlossene, gestufte Baum- und Strauchpflanzung mit einheimischen Arten anzulegen. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 40 Sträucher (Höhe mind. 0,6 m) und ein Baum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Es sind überwiegend einheimische Arten mit Früchten als Lebensraum für Vogelarten zu wählen.

3. Die privaten Grünflächen außerhalb der Pflanzgebotfläche sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind bei Verlust gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4. Je angefangene 5 Stellplätze ist auf dem Parkplatz ein großkröniger Laubbau (Stammumfang mind. 18-20 cm) in eine mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§9(1) Nr.20 und 25, §9(1) BauGB)

§ 4 Erneuerbare Energien

Auf der Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird eine Photovoltaik-Anlage oder extensive Dachbegrünung (Substratschicht mind. 12 cm) festgesetzt. Die Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§9 (1) Nr.23b und Nr. 25 BauGB)



**PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Bis auf das Maß der baulichen Nutzung und Emissionen/Immissionen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ in gleicher Weise für die 1. Änderung.

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Lebensmittelmarkt (siehe auch textliche Festsetzungen § 1 (§§ 1-11 der BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
 - BGF 2.110 m² Bruttogeschossfläche (§ 20(3) BauNVO)
 - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
 - OK + 74,00 m Oberkante von Gebäuden über NHN (DHHN 2016) als Höchstmaß (§ 16 (1) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Einfahrtsbereich
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - Baum neu zu pflanzen
 - Baum zu erhalten
 - Baum zu fällen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenplanes
 - Werbepylon innerhalb des privaten Grundstücks, Bestand
 - Vorhandene Stellplätze
 - Geplanter Markt
 - Topographie
 - Flurstücksnummern
 - Vorhandene Geländehöhen
 - Länge von Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksgrenzen

HINWEISE

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.

Archäologie allgemein

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

Kampfmittel

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

Landeshauptstadt
Magdeburg



DS0205/20 Anlage 2
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2
EINZELHANDELSSTANDORT BERGSTRASSE
Stand: Juli 2020

M 1 : 500

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 23.10.2020 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 27.10.2020

i.A. P. [Signature]

ÖbVerming/Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 (1. Änderung) beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.02.2019 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Bürger*innenversammlung am 05.05.2019 erfolgt.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.2020 gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2 (1. Änderung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.2020 über das Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Aufgrund der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus und der daraus resultierenden Eindämmungsverordnungen in Sachsen-Anhalt erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs. Ort und Dauer wurden am 15.05.2020 über das Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben erneut vom 25.05.2020 bis 24.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 (1. Änderung) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, in seiner Sitzung am 23.10.2020 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23.10.2020

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2 (1. Änderung) übereinstimmt.

Magdeburg, den 28.10.2020

Stadtplanungsamt

Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Juli 2020 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 21.10.2020

Oberbürgermeister

Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ ist damit in Kraft getreten.

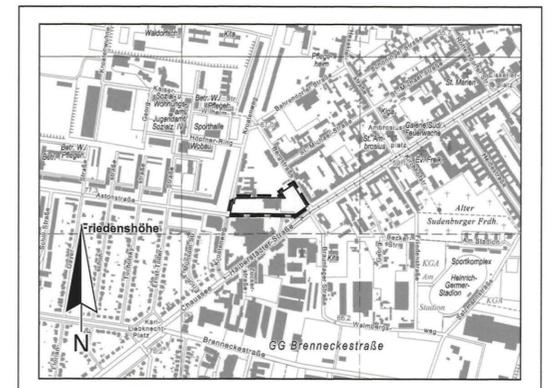
Magdeburg, den 26.10.2020

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den [Signature]

Stadtplanungsamt



Planverfasser:
Architektur- und Ingenieurteam
Noack & Sens
An der Schule 2
39 340 Haldensleben

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2019