

**PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG**
(nach § 2 (4) und (5), 2. Halbsatz PlanzV90)

Planzeichenfestsetzung

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
Lebensmittelmarkt (s.a. textl. Festsetzung 1.1)
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BGF 1.500 maximale Bruttogeschosshöhe
Gebäudehöhe 9,50 m² max. Gebäudehöhe über dem Niveau der vorgelagerten Verkehrsfläche, hier Kroatenweg

- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
bebaubare Fläche

- 4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche
Begrenzungslinie
Einfahrtsbereich

- 4. **Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche

- 5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Baum zu erhalten, s. textliche Festsetzung
Baum anzupflanzen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung

- 6. **Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mauer zu errichten, bzw. zu erhalten, Höhe siehe Planschrieb
Werbeplaton innerhalb des privaten Grundstücks, Höhe siehe Planschrieb
Vorhandene Böschung
Vorhandene Gebäude
Vorhandene Geländehöhen
110kV-Kabeltrasse

**PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf maximal 850 m² festgesetzt. Darüber hinaus sind 400 qm Flächen für Nebenfunktionen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage wird durch die im Planenteil A zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche bestimmt (Baukörperfestsetzung). (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 19 BauNVO)
Die maximale Anzahl der auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums zulässigen Stellplätze beträgt 110. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 19 BauNVO)
Die Standorte für 3 Werbeplakate sind im Planenteil A festgesetzt. Die jeweilige maximale Höhe ist durch Einschieb im Planenteil A bestimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 18 BauNVO)
Innerhalb von einem Jahr 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 aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den
Stadtplanungsamt

1.3 Grünordnerische Festsetzungen
Die privaten Grünflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (§9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BnatSchG)
Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. (§9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. mit § 21 BnatSchG)
Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene, gestufte Baum- und Strauchbepflanzung mit einheimischen Arten anzulegen. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 40 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. (§9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 21 BnatSchG)
Je 5 Stellplätze ist im Randbereich des Parkplatzes ein großkröniger Laubbau mit einer mindestens 10 m² großen Vegetationsfläche zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
Zusätzlich zu den ausgewiesenen Standorten für Neuanpflanzungen in den Randbereichen des Parkplatzes können die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. (§9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 21 BnatSchG)

1.4 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 334 - 1.2 beträgt 1.960 Werteneinheiten (Magdeburger Modell). Der Ausgleich soll in der näheren Umgebung des Vorhabens erfolgen. Die konkrete Maßnahme wird im weiteren Verfahren abgestimmt und festgelegt.
Der Ausgleich für die öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festgelegt. (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.
Das Niederschlagswasser der befahrbaren Bereiche ist aus Gründen des Gewässerschutzes über Mulden zu versickern (§9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

1.5 Emissionen / Immissionen
Der LKW-Anlieferverkehr für den SB-Markt ist nur zulässig an Werktagen zwischen 7 und 20 Uhr.
Bei Änderungen dieser Anlieferzeiten sind ggf. aktive oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, um die Immissionswerte einzuhalten. (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die vorhandene Mauer zum Grundstück Kroatenweg 12 wird dauerhaft in mind. 3 m Höhe erhalten. (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Der Schalleistungspegel für die externe Lüftungstechnik im Bereich des Verkaufs- und Technikraumes wird auf 70dB(A) begrenzt. (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Der Schalleistungspegel für die externen Quellen im Bereich der Entladung wird für den Kühlmittelverfüssiger auf 62 dB(A) und das Lüftungsaggregat auf 60 dB(A) begrenzt. (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind mit faserfreien Pflaster oder Gussasphalt zu befestigen. (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

2.0 Vermerke und Hinweise
Gründordnung
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß NatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
Baumschutz
Die Sitzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großstäucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 22.01.2009 - ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
Kampfmittel
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
Pflanzarbeiten
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die DIN 18915 sowie das Bodenschutzgesetz sind zu beachten.
Bepflanzung der privaten Grünflächen
Es sind überwiegend Pflanzenarten aus den Artenlisten des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Magdeburg zu verwenden.
Pflanzvorschlüge für Baumpflanzungen
Im Parkplatzbereich: Götterbäume, Rot- und Weißdorn als Hochstämme im Kreuzungsbereich Bergstraße / Halberstädter Straße; Raumbildende Großbäume wie Winterlinde, Schnurbaum, Esche, Ahorn, Kastanie, Platane

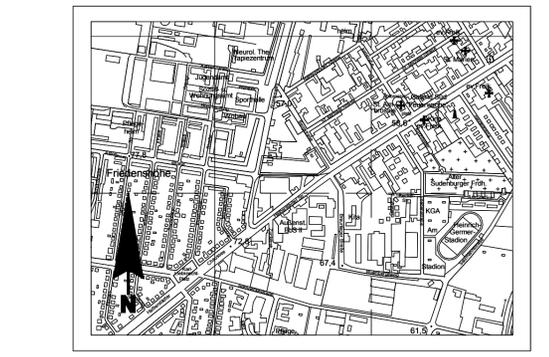
**Landeshauptstadt
Magdeburg**
Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0532/09/3 Anlage 2

**Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2
EINZELHANDELSSTANDORT BERGSTRASSE**

Stand: Oktober 2009

M 1 : 500



Planverfasser:
Lindner + Canell
Bau- u. Kommunalbetriebs-GmbH
Röntgenstraße 6
39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2009

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) in der zuletzt geänderten Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den
ObVerming / Fachdienst Geodienste
Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 wurde ausgearbeitet von:
Magdeburg, den
Planverfasser

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.05.2008 gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.06.2008 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 18 bekannt gemacht.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausübung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am mit Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Der Vorhabenträger wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erschließungsplan (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom wird hiermit aufgefertigt.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den
Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 übereinstimmt.

Magdeburg, den
Stadtplanungsamt

Innerhalb von einem Jahr 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 aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den
Stadtplanungsamt