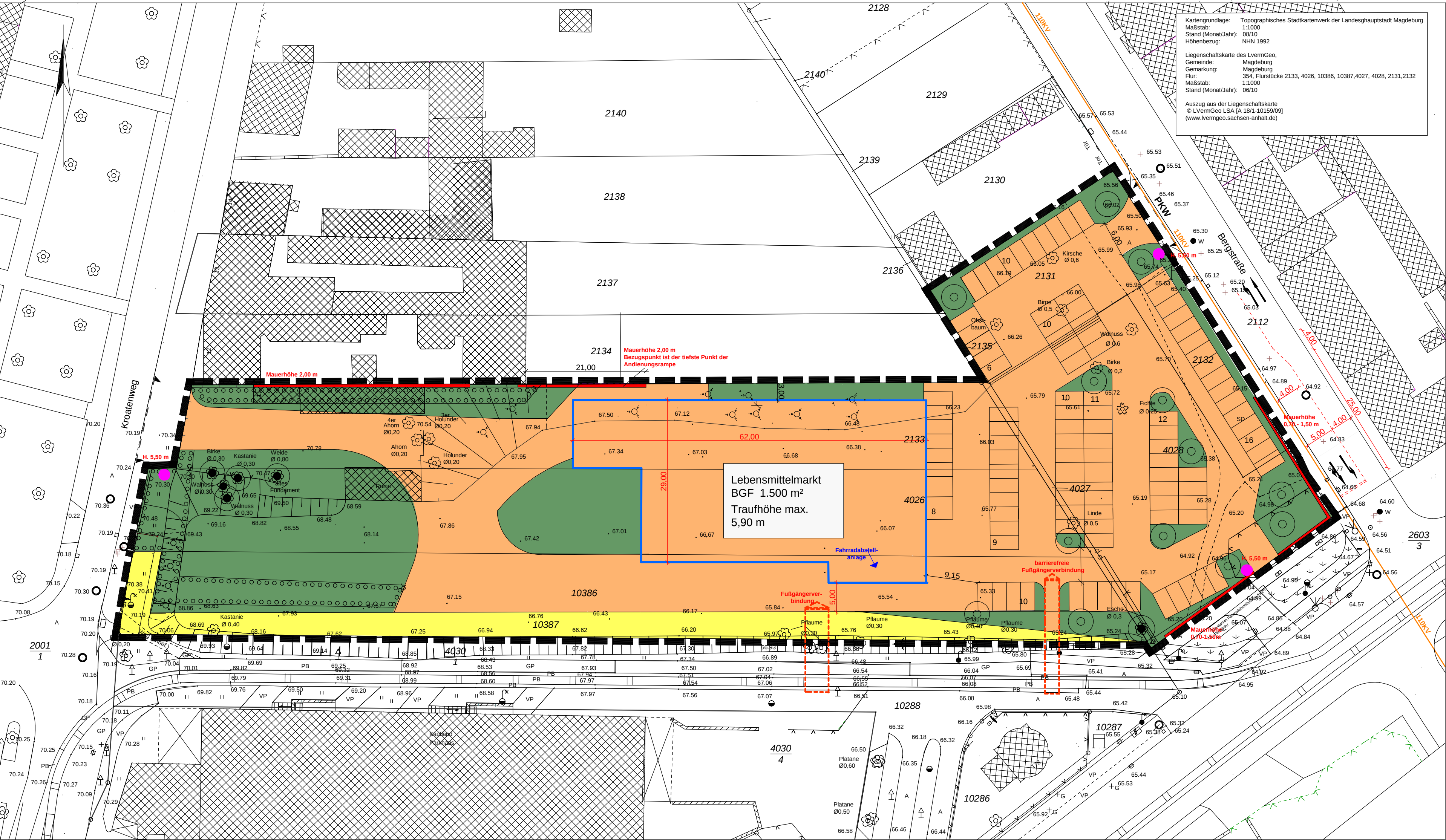




Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung Magdeburg, den Siegel 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 Siegel ObVerming / Fachdienst Geodienste	Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 wurde ausgearbeitet von: Lindner + Canehl Bau- u. Kommunalbetreuungs-GmbH Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg Magdeburg, den Siegel 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 05.05.2008 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 18 bekannt gemacht. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.09.2009 durchgeführt worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den Siegel 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 07.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Magdeburg, den Siegel 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 Siegel Oberbürgermeister	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 15.06.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 27.05.2010 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 11.06.2010 mit Amtsblatt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.06.2010 bis 26.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister
Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung begläubigt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erschließungsplan (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ... wird hiermit ausgeteilt. Magdeburg, den Siegel 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 Siegel Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 übereinstimmt. Magdeburg, den Siegel 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 Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt

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 Bruttogeschosszahl

Traufhöhe 5,90 m

max. Traufhöhe bezogen auf 66,78 NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



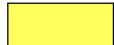
Baugrenze



bebaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

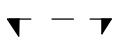
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Begrenzungslinie



Einfahrtsbereich

5. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

6. 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

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



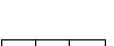
Mauer zu errichten, bzw. zu erhalten, Höhe
siehe Planeinschrieb



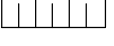
Werbepylon innerhalb des privaten Grundstücks,
Höhe siehe Planeinschrieb



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 Planteil 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 Werbepylone sind im Planteil A festgesetzt. Die jeweilige maximale Höhe ist durch Einschrieb im Planteil A bestimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 18 BauNVO)

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 b 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 großkroniger Laubbaum 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 Baumanpflanzungen 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

Das ausgleichende Defizit des Bebauungsplanes Nr. 334 - 1.2 beträgt 1.960 Werteinheiten (Magdeburger Modell). Der planerische Ausgleich dieses Defizits erfolgt auf einer Teilfläche von 3.257 m² des Flurstückes 7859/555 (Flur 354) durch die Aufwertung eines ehemaligen Schulgartens zu einer Streuobstwiese Anpflanzung von 27 Obstbäumen).

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 Kroatienweg 12 wird dauerhaft in mind. 2 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 Kühltittelverflüssiger auf 62 dB(A) und das Lüftungsaggregat auf 60 dB(A) begrenzt. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind mit faserförmigem Pflaster oder Gussasphalt zu befestigen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2.0 Vermerke und Hinweise

Grünordnung
Bei der Entwicklung der Baulinien, 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 Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher 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.

Pflanzvorschläge für Baumanpflanzungen
Im Parkplatzbereich: Götterbäume, Rot- und Weißdorn als Hochstämme im Kreuzungsbereich Bergstraße / Halberstädter Straße; Raumbildende Großbäume wie Winterlinde, Schnurbaum, Esche, Ahorn, Kastanie, Platane

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0387/11 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

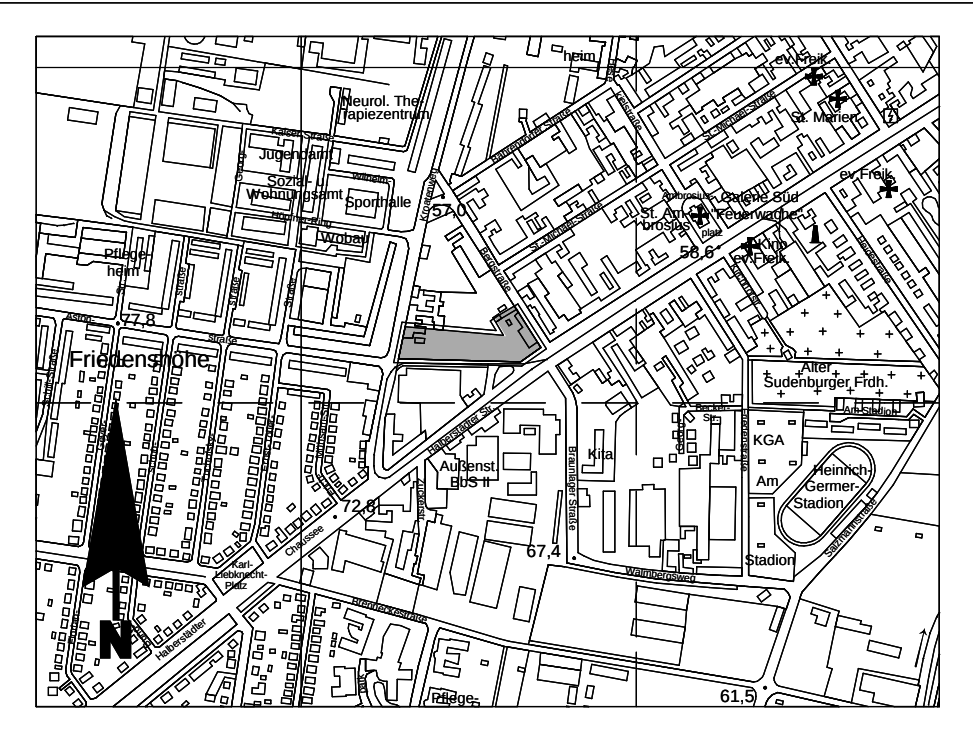


Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2

EINZELHANDELSSTANDORT BERGSTRASSE

Stand: September 2011

M 1 : 500



Planverfasser
Lindner + Canehl
Bau- u. Kommunalbetreuungs-GmbH
Röntgenstraße 8
39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenausguges: 08/2009