

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

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

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 OK.. = Oberkante baulicher Anlagen über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Kindergarten

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Stadtplatz

Einfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Stellplatzanlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planteil B

Textliche Festsetzungen

§ 1 Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie zugehörigen Einrichtungen und Anlagen. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche und zusätzlich Läden und Shops mit insgesamt 200 m² Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen sowie Lager und Nebenflächen.

Zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apotheke, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürchenwaren, sonst. 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. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

§ 2 Über den gesamten nordwestlichen Rand der Stellplatzfläche ist eine Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe über Grund zu errichten, die schalldicht an das Gebäude des SO-Gebietes anzuschließen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 3 Verladebereiche für Lieferfahrzeuge sind komplett einzuhausen und mit einem automatisch schließenden Tor zu versehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 4 Anlieferungszeiten sind für Handelseinrichtungen im Sondergebiet „Einzelhandel“ nur an Werktagen von 07.00 bis 20.00 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten der Handelseinrichtungen sind auf 07.00 bis 20.00 Uhr zu begrenzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 5 Es ist ein einheimischer Laubbaum in der Qualität Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 6 Ebenerdige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 6 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Planteil B

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 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 Abwasseranlage 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

HINWEISE

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

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 1554ff) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

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

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und aufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil eines eingedeichten Areals. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.

Landeshauptstadt Magdeburg



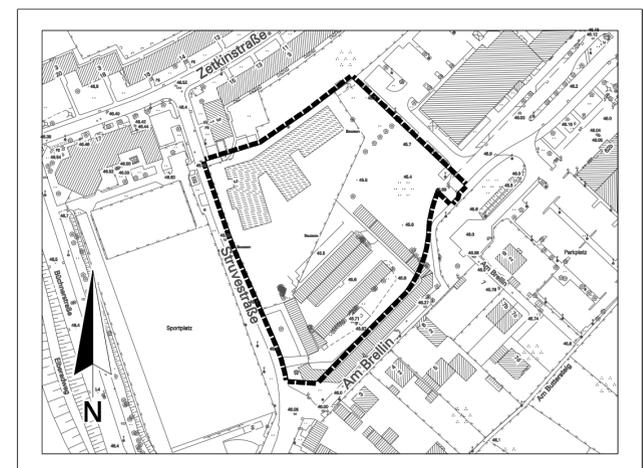
DS0272/17 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 262-2A VERLÄNGERTE FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

TEILBEREICH A

Stand: Juni 2017

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

10 0 20 40 60 80
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:1.000
Stand des Stadtkartenausguges: 06/2017