



Teil B - Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung mit Sortimenten für den täglichen und periodischen Bedarf festgesetzt.

- Folgende Anlagen und Nutzungen sind zulässig:
- ein Verbrauchsmarkt einschließlich Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m²
 - private Verkaufsstellen und
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrt
 - ein bestehender Werbefeld mit einer maximalen Höhe von 7 m
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von maximal 2.537 m² festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-20 BauNVO)

§ 2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m ab Bezugspunkt.

§ 3 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück liegenden öffentlichen Verkehrsfläche St.-Josef-Straße (§ 18 Abs. 2 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern

§ 4 Befriedigung und Entsorgung finden in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen und von 06.00 bis 16.00 Uhr an Sonntagen (Begründung) statt.

§ 5 Im Südwesten des Konsumbereichs zwischen der Birkenallee und der St.-Josef-Straße innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Werbefeld (Breite 3,40 m x Höhe 6,56 m) aufgestellt.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

§ 6 Die Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes dient ausschließlich der Nutzung des sonstigen Sondergebietes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

§ 7 Die genehmigten Flächengehaltungsbestände E1 bis E3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

§ 8 Bei Abtragungs- und sämtlichen zu erhaltenden Gebühden in räumlicher Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Konzepte, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubbäumen in Mittelbereichsland heimischer Arten zu ersetzen.

§ 9 Im Bebauungsplan sind Erhaltungsmaßnahmen E1 bis E3 festgesetzt. Erhalten werden:

- 1 x Gemeine Esche, 1 x Pyramiden-Pappel, 16 x Robinie
- E2 - 1 x Bergahorn, 1 x Walmusch, 1 x Gemeine Esche, 2 x Eschenblättriger Ahorn, 6 x Robinie
- 6 Fläche mit Bäumen

§ 10 Befriedigung und Begrünung als Sichtschutz - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

A1 - Vor der Platzierung der Sträucher sind die Flächen mit geeignetem Oberboden zu füllen. Es werden auf einer Länge von 30 m und einer Breite von 5 m standortnahe Laubbäume gepflanzt, um die Ansicht der großflächigen Gebäudeteile des geplanten Nahversorgers aus Richtung des Geländes der Kirche abzuschirmen. Die Pflanzung erfolgt in zwei Reihen, in welche die Hochstämmen der Ersatzpflanzung zu integrieren sind.

- Pflanzliste Sträucher (Vorschlagsliste):
- Haselnuss (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutroter Hainbuche (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)

§ 11 Befriedigung und Begrünung als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Vor der Platzierung der Einzelbäume sind die Flächen mit geeigneten Oberboden zu füllen. Es werden 50 Hochstämmen mit Stammumfang 12-18 cm in einem Pflanzabstand von jeweils 5 m gepflanzt.

- Pflanzliste Bäume (Vorschlagsliste):
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sand-Birke (*Betula pendula*),

- 10 Sand-Birken entlang der Birkenallee,
- 12 Winter-Linden oder Berg-Ahorn entlang der St.-Josef-Straße,
- 12 Winter-Linden oder Berg-Ahorn auf den Baumscheiben zwischen den Stellflächen,
- 12 Winter-Linden oder Berg-Ahorn entlang der südlichen B-Planung,
- 6 Winter-Linden oder Berg-Ahorn entlang der Zufahrt zum Lager.

§ 12 Schutz von Bäumen zur Vermeidung von Schadeinwirkung bei Bauarbeiten

Zu erhaltende Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Während der Bauarbeiten ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronenbreite) zu dem zu erhaltenden Baum einzuhalten. Bodenverletzungen, auflauf- und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Im geschützten Wurzelbereich zu erhaltender Bäume hat keinerlei Baulastigkeit oder Baueinrichtung stattdessen.

Dazu sind die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumreihen während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun (mind. 1,50 m außerhalb der Baukante) vor Beschädigungen zu schützen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 13 Im Bereich des B-Planes ergeben sich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (SVM und SAB) und deren Rechtsnachfolger. Im Bereich der Leitungsrechte ist das Überbauungsgebiet durch Neubauten oder Neuanlagen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

§ 14 Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung von schutzwürdigen baulichen Nutzungen durch Gewerbe- und Verkehrsraum innerhalb des untersuchten vorhabenbezogenen Bebauungsgebietes sind folgende Festsetzungen aus schalltechnischer Sicht erforderlich:

• Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und den betroffenen Gebäuden mit einer Höhe von 3,3 m über der mittleren Höhe des Kundenparkplatzes mit einer Länge von 60,7 m. Der östliche äußere Rand des Betonfundamentes der Lärmschutzwand verläuft geradlinig zwischen den Koordinaten 447120,481 / 576084,433 und 447122,793 / 576083,10.

• Eine Öffnung des EDEKA-Marktes nach 22.00 Uhr bzw. eine Nachtkalender (22.00 bis 06.00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie allgemein

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

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2006 ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.10.2006 ist zu beachten.

Gem. § 9 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneter Form auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasseremissionsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfähige 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

Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetzen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, an der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverbotfläche eingestuft. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten

Sollen bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Altlasten von Fremdanlagen, Altlasten durch Fäule und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungesondert zu informieren (Tel. 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanlagen von allen Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schattierung zu ermitteln.

Baudurchführung

In der Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gebühdenstand vor schädlichen Einflüssen (Bodenverdrängung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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

1. Planzeichenerklärung

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

Einzelhandels (E1 bis E3) Einkaufsmarkt BGF 2.537 m²

= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Stellenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

privat

Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgung

Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung, Schutzwasserkanal DN 200, Schutzschwellen 3m bedingt

unterirdische Leitung, Strom 10 kV, Schutzschwellen 1,50m bedingt

unterirdische Leitung, Gas HD DN 500, Schutzschwellen 20m bedingt

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

Grünflächen

private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zur Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Aufrechterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Planungsgebiet A1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

Erhaltungsbereiche E1 bis E3 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

9. Sonstige Planzeichen

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

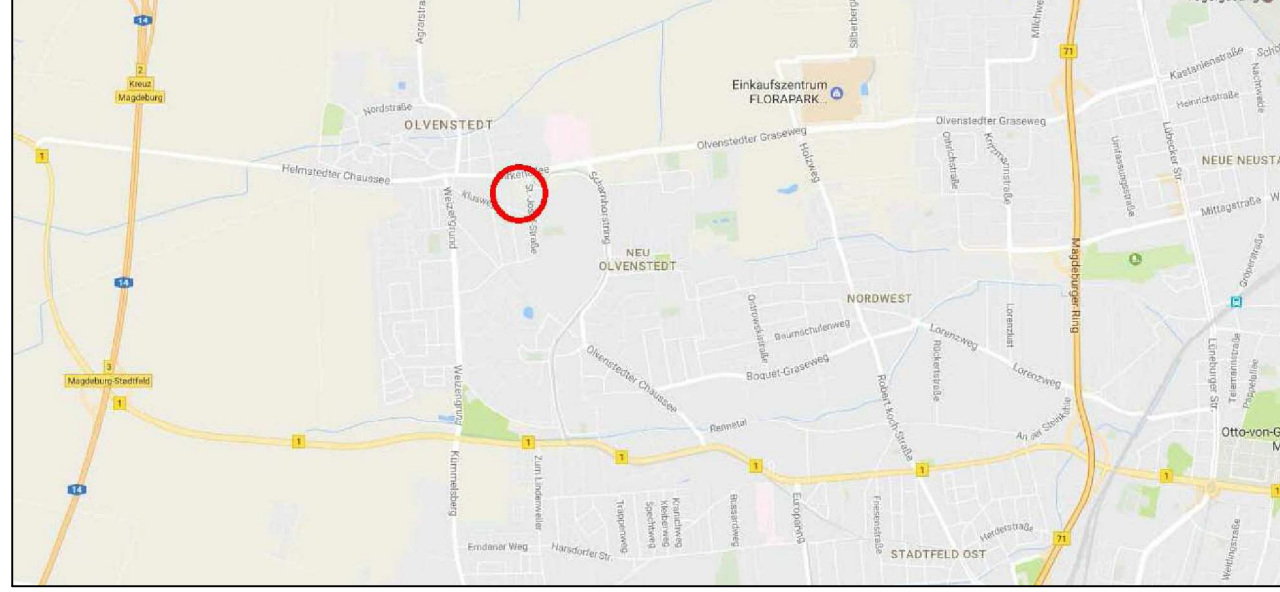
Stellfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaubaren Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

GFL zu Gunsten der Ver- und Entsorgung und deren Rechtsnachfolger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

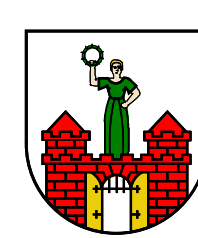
Werbefeld/Werbefeld



Landeshauptstadt Magdeburg

DS0095/18, Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg



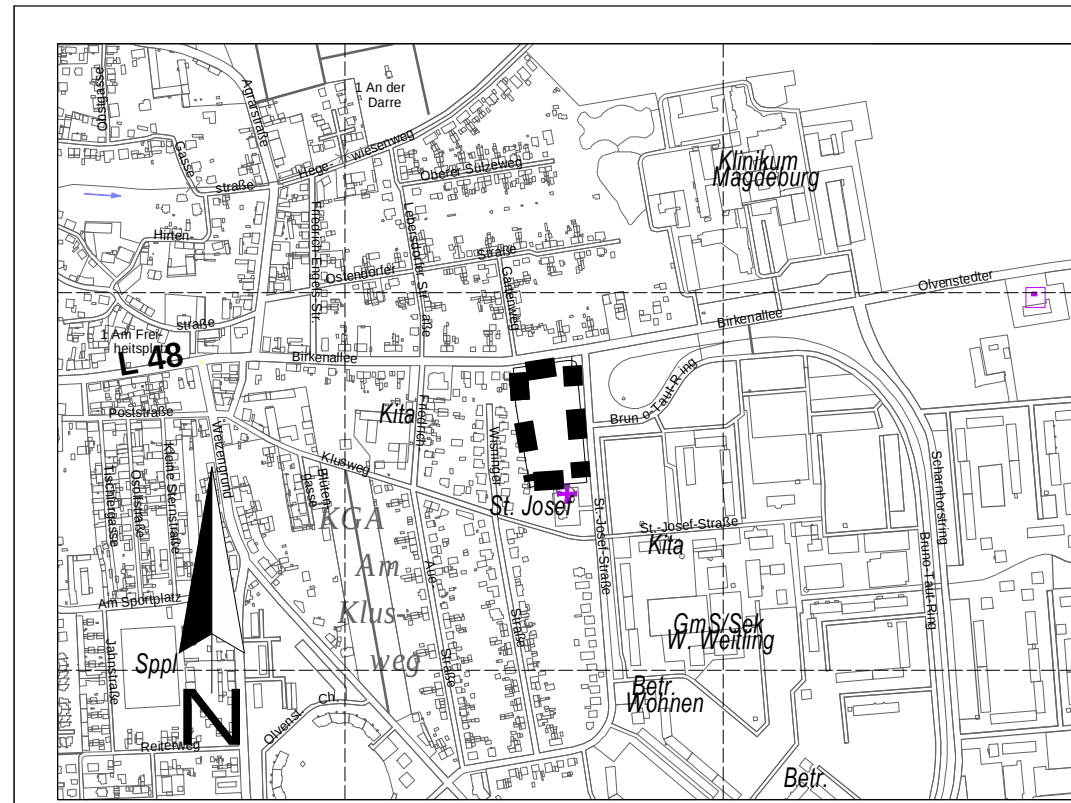
Entwurf zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 301-3.1

"Nahversorger St.-Josef-Straße"

Stand: Juni 2018

Maßstab: 1:500



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niedel-Straße 1, 39106 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtplanungsamtes: 02/2017