



Planteil A: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Einzelhandelsbetriebe und Stellplätze (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

GF Geschossfläche (gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

OK 66,5 m ü. NHN Höhe der Oberkante baulichen Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (gemäß § 23 (1) BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

öffentliche Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gemäß § 9 (7) BauGB)

Informative Darstellungen ohne Rechtscharakter

Abstandsmaß

Nordpfeil

Neupflanzung Bäume

Stellplätze

Plangrundlage

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Planteil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.800 m² sowie Stellplätze zulässig.

Dabei sind die zentrenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) sowie Blumen und zoologischer Bedarf gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg allgemein zulässig.

Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig:

- Apothekerwaren,
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, 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.

Maß der baulichen Nutzung

2. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² und einer Höhe von 1,8 m oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante zugelassen werden, wenn sie um mindestens 6 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

3. Die zulässige Grundfläche kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Weitere Arten der Nutzung

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

5. Auf der Fläche a sind insgesamt 50 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm aus jeweils einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.

6. Auf der Fläche b sind mindestens 70 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu pflanzen.

7. Auf der Fläche c ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind mindestens 70 Sträucher je 100 m² mit einer Mindesthöhe von 60 cm und insgesamt 10 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

8. Die Stellplätze (St) sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

9. Die Fläche d ist unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung vom 12.02.2009, Amtsblatt Nr. 6 2009) ist einzuhalten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

2. Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

3. Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 (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 öffentliche 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

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

5. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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 unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

6. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV auszuführen.

7. Im Rahmen von Anpflanzungen ist in Abhängigkeit von der Folgenutzung die Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht anzupassen (bei Anpflanzung von Bäumen >0,5 bis 2,0 m, bei Strauchwerk >0,4 bis 1,0 m und bei Rasen >0,2 bis 0,5 m).

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

<p>Entwurfsbearbeitung</p> <p>Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Baugenieurbüro G Ö T Z Ingenieurbüro für Planung-Bauleitung-Statik-ErEV Dessauer Straße 45 39261 Zerbst/Anhalt Magdeburg, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Vorfahren</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.01.2017 gemäß §§ 1 Abs. 3 und 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.02.2017 über das Amtsblatt Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 12.06.2018.</p> <p>Magdeburg, den</p>
<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>
<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p>

Magdeburger Märktekonzept 2007

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekwaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

Naturschutzgesetz des Lands Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 659, 662).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).

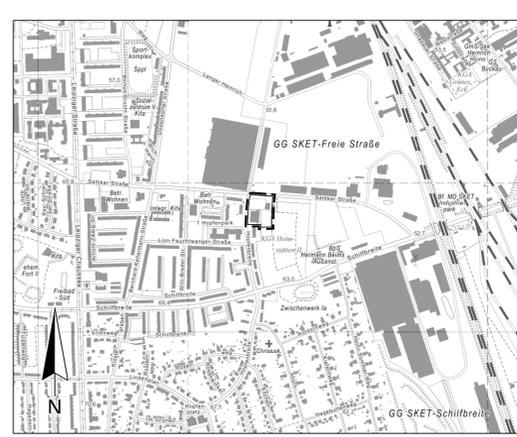


Landeshauptstadt Magdeburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410 - 6.1
Bezeichnung: Hopfenbreite 63

Entwurf
Stand: September 2018

M 1:500



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2016

Vorhabenträger:
REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow