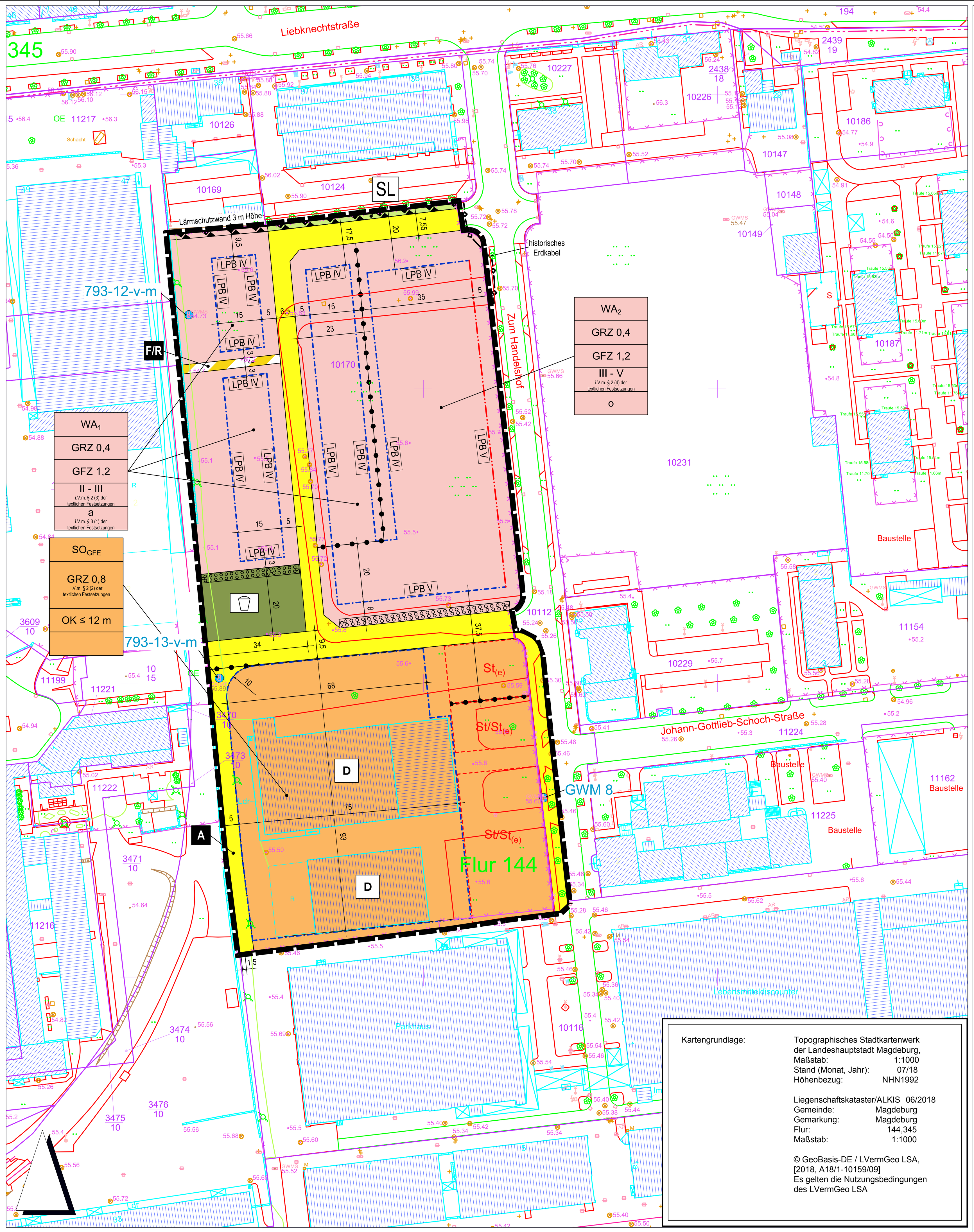


PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (1) der textlichen Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete (WA_1 und WA_2) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (2) der textlichen Festsetzungen

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK	Höhe baulicher Anlagen i.V.m. § 2 (5) der textl. Festsetzungen
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

06 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

A — Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße)

F/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: kombinierter Fuß- und Radweg

09 GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

SL — private Grünfläche
Zweckbestimmung: Schutz- und Leitgrün

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BAUGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

St/St(e) — Stellplätze

räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

private Lärmschutzwand (Höhe 3 m)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

LPB IV — Lärmpegelbereiche i.V.m. § 6 (2) der textl. Festsetzungen

GWMS/GWM — Grundwassermessstellen i.V.m. Anlage 2 der Begründung (informelle Darstellung)

PLANTEIL B

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 und 11 BauNVO)

§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4274. Das entspricht einer maximalen Verkaufsflächengröße von 4.199,2 m² (< 4.200 m²).
  Folgende Sortimente mit der jeweiligen maximalen Verkaufsflächengröße sind zulässig:
  - Lebensmittel mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,2035,
  - Drogeriewaren mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0814,
  - zoologischer Bedarf mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0610,
  - Bekleidung mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1832,
  - Schuhe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0610,
  - Sportartikel / -geräte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0712,
  - Matratzen mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0305,
  - Sonderposten mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1526 und
  - Einzelhandelskleinflächen mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0305.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe, Fitness-, Service- u. Dienstleistungseinrichtungen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

§ 1 (2) Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 – 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) 0,4. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht ausgeschlossen.

§ 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO_{GFE} 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

§ 2 (3) Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA_1 zum öffentlichen Straßenraum sind zwingend 3-geschossig zu errichten; im straßenabgewandten, rückwärtigen Bereich beträgt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mindestens 2 und maximal 3.

§ 2 (4) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiete WA_2 beträgt mindestens 3 und maximal 5.

§ 2 (5) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im SO_{GFE} maximal 12 m.
Werbeanlagen können diese Höhe mit bis zu 4 m überschreiten.
Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist 55 m NHN. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude müssen eine Mindestbaukörperlänge parallel zur öffentlichen Straße von ≥ 30 m aufweisen.

§ 3 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 3 (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Allgemeinen Wohngebiete WA_1 durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

§ 3 (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die festgesetzte Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof" durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Baulinie abgewichen werden, wenn der Straßenraum der öffentlichen Straße „Zum Handelshof" durch eine dazu parallel verlaufende, doppelreihige Baumreihe gefasst wird. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Festlegung der konkreten Baumart sowie Pflanzqualität erfolgt im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

§ 3 (5) Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.

4. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

§ 4 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Für das SO_{GFE} sind je 50 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen.

§ 4 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind bei der Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straße „Zum Handelshof" eine flächensparende Ausführung (Fahrgassen mit Schrägparkern) vorzusehen.

§ 4 (3) Neue Stellplätze sind - sofern wasserrechtlich zulässig - nur in versickerungsoffener Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster - keine Vollversiegelung) herzustellen.

§ 4 (4) Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist auf Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorenstation bereitzustellen, bevorzugt nahe der Straße „Zum Handelshof".

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 5 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA_2 ist je angefangener 500 m² in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) und (4) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein großkroniger einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind sowohl bereits vorhandene Bäume als auch die zu pflanzenden Bäume gemäß § 5 (2) der Textlichen Festsetzungen anzurechnen.

§ 5 (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist straßenbegleitend eine einreihige Baumreihe aus großkronigen standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Pflanzqualitäten gem. Textliche Festsetzung § 5 (7) ist zu beachten. Die Baumarten der Pflanzliste in den Hinweisen auf der Planzeichnung sind zu verwenden.
Zufahrten und Stellplätze zwischen den Baumscheiben sind zulässig.

§ 5 (3) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

§ 5 (4) Je angefangene 6 Stellplätze ist auf Freiflächenstellplatzanlagen ein mittelgroßkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Maximal die Hälfte der erforderlichen Pflanzmaßnahmen aus Freiflächenstellplatzanlagen im Sondergebiet (SO_{GFE}) können auch im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 umgesetzt werden und sind rechtlich zu sichern. Weitere ergänzende Umsetzungsverpflichtungen sind im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich zu vereinbaren.

§ 5 (5) 1.600 m² Dachfläche auf den neu zu errichtenden Baukörpern im Sondergebiet (SO_{GFE}) sind als begrünte Dachfläche mit einer extensiven Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 cm Dicke zu versehen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

§ 5 (6) Entlang der Straße „Zum Handelshof" sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf 100 m Straßenlänge mindestens 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

§ 5 (7) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

großkronige Laubbäume:
Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 8 m²

klein- bis mittelkronige Laubbäume:
Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 8 m²

Laubholzheister:
mind. 200 cm Höhe

Sträucher:
3 x verpfl. ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 4 Triebe

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 6 (1) Innerhalb der auf der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

§ 6 (2) Bei der konkreten Objektplanung einzelner Gebäude sind zum Schutz gegenüber Außenlärm die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile auf Grundlage der in der 4. und 5. Änderung zum B-Plan 223-1 ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren und deren Einhaltung rechnerisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen.
Die durch das Schalltechnische Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmarten sind zu den resultierenden Außenlärmpegel zusammengefasst und den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A)	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A)
LPB I	bis 55	LPB V	71 bis 75
LPB II	56 bis 60	LPB VI	76 bis 80
LPB III	61 bis 65	LPB VII	>80
LPB IV	66 bis 70		

§ 6 (3) Die Gebäudegrundrisse in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlafräume) vorzugsweise zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Anordnung von Freisitzen/Balkonen hat analog an den geschützten Gebäudeseiten zu erfolgen.

§ 6 (4) Die erforderliche Schalldämmung der Bauteile in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) ist in Abhängigkeit vom maßgebenden Außenlärmpegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109 nachzuweisen.

§ 6 (5) Der passive Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) bedingt ein Geschlossenhalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüftung/Luftzirkulation der schutzbedürftigen Räume kann somit nur mit technischen Maßnahmen, z.B. schallgedämmter Luftdurchlasselemente (Schalldämmlüfter) erfolgen.

§ 6 (6) Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind im Sondergebiet (SO_{GFE}) keine Anlieferungen zulässig (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück).

§ 6 (7) Anlieferbereich im Sondergebiet (SO_{GFE}) ist baulich über den gesamten Lkw-Standplatz zu überdachen und seitlich zu schließen.

§ 6 (8) Die Nutzung der Kundenparkplätze im Sondergebiet (SO_{GFE}) ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3. "St" und "$St_{(e)}$" festgesetzt. Innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze "$St_{(e)}$" ist die Nutzung der Kundenparkplätze zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig.

7. Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

§ 7 (1) Die Nutzung des SO SO_{GFE} kann erst aufgenommen werden, wenn der Ausbau des Knotens „Liebknechtstraße/ Zum Handelshof" mit einer Lichtsignalanlage gemäß Verkehrsuntersuchung Schlachthof verkehrsgerecht erfolgt ist.

2. Vermerke und Hinweise

1. Altlasten
Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen. Aufgrund der Grundwasserkontamination können weitergehende Maßnahmen der Gefahrenabwehr (z.B. Bodenluftuntersuchungen) erforderlich werden.
Im Bereich des kontaminierten Grundwassers und verunreinigter Bodenpassagen sind die Errichtung von Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanalgen sowie die Entnahme von Grundwasser z.B. für Bewässerungen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig (siehe auch Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 06.11.2018).
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.

2. Archäologische Bodenfunde
Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA).
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

3. Baumschutzsatzung
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.

4. Belange des Natur- und des Artenschutzes
Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05. 2007, BGBl. Teil I S. 666). Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen.

5. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

6. Immissionsschutz
Die Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage 1 bei).

7. Kampfmittel / Munitionsfunde
Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 KampfM-GAVO das Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden.
Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

8. Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gemäß § 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 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.

9. Pflanzenliste

großkronige Laubbäume:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

klein- bis mittelkronige Laubbäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Laubsträucher:
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

10. Grundwassermessstellen

Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 und die im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2.April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

11. absolute Verkaufsflächen (VKF) und relative Verkaufsflächenzahlen (VKFZ)

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.
Die Gesamtgrundstücksfläche, die im Plangebiet als SO_{GFE} festgesetzt ist, beträgt 9.825 m². Damit beträgt die absolute, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.200 m².

In der nachfolgenden Übersicht sind die absoluten Verkaufsflächen und die relativen Verkaufsflächenzahlen (VFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt (auch hier ist Bezugsgröße die Gesamtgrundstücksfläche mit 9.825 m², die im Plangebiet als SO_{GFE} festgesetzt ist):

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von		
Lebensmittel	0,2035	entspricht	1.999,4 m²	*(< 2.000 m²)*
Drogerie	0,0814	entspricht	799,7 m²	*(< 800 m²)*
zoologischer Bedarf	0,0610	entspricht	599,3 m²	*(< 600 m²)*
Bekleidung	0,1832	entspricht	1.799,9 m²	*(< 1.800 m²)*
Schuhe	0,0610	entspricht	599,3 m²	*(< 600 m²)*
Sportartikel/-geräte	0,0712	entspricht	699,5 m²	*(< 700 m²)*
Matratzen	0,0305	entspricht	299,7 m²	*(< 300 m²)*
Sonderposten	0,1526	entspricht	1.499.3 m²	*(< 1.500 m²)*
Einzelhandels-Kleinflächen	0,0305	entspricht	299,7 m²	*(< 300 m²)*

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ………………….. die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom ………………….. als Satzung beschlossen.

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
ÖbVermIng. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" im Teilbereich beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 05.07.2018 erfolgt.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2018 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Eine Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und Satz 4 BauGB zum 2. Entwurf ist mit Schreiben vom 15.04.2019 erfolgt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs wurde abgesehen.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 in seiner Sitzung am ………………….. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" im Teilbereich übereinstimmt.

Magdeburg, den
Siegel
Stadtplanungsamt

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ………………….. wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 223-1 „Schlachthof" im Teilbereich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" im Teilbereich ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

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- oder Form-vorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB 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
Siegel
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0297/19 Anlage 2

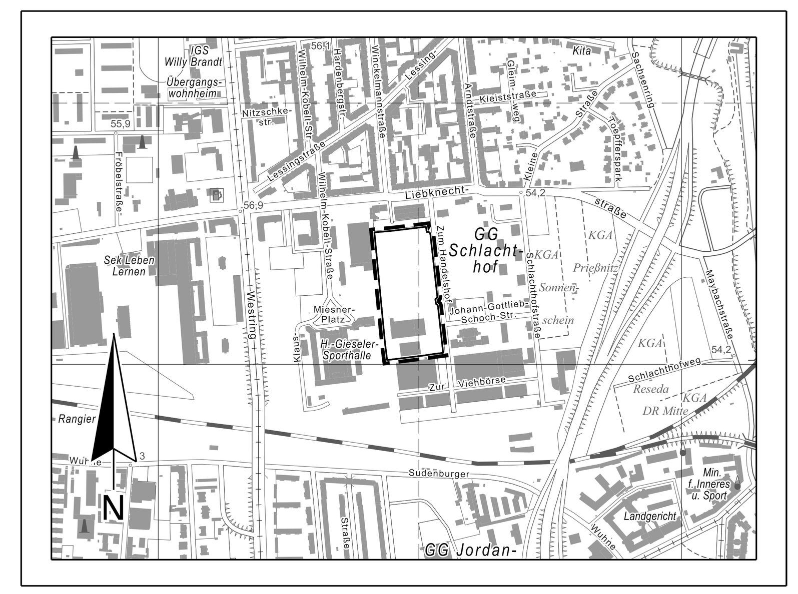
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

SCHLACHTHOF

Stand: Juni 2019

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Stadtplanungsbüro
Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Str. 9
99 734 Nordhausen

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2019