Planteil A: Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan

KARTENGRUNDLAGE
Auszug aus dem Topographischen Stadtkartenwerk 1:1.000 der Landeshauptstadt Magdeburg

Stand (Monat/Jahr): 10/2016
Höhenbezug: DHHN92

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 465
Stand der Planunterlage: 08/2015
Höhenbezug: DHHN92

[ALK /08/2015] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

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)

FH 67,5 m ü. NHN Firsthöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

TH 66,5 m ü. NHN Traufhöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (gemäß § 23 (3) 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

St Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche (gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

< 13.7 > Abstandsmaß

N Nordpfeil

Neupflanzung Bäume

Stellplätze

Plangrundlage

vorhandene Gebäude

510/4 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 bis zu 2,5 m oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe 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 je 100 m² aus jeweils einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.

6. Auf der Fläche b sind mindestens 70 Sträucher je 100 m² aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (mindestens 2 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter Gehölzbestand zu entwickeln.

7. Auf den Flächen c und d ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 100 Sträucher je 100 m² (mindestens 2 x verpflanzt) sowie 5 Bäume auf der Fläche c und 6 Bäume auf der Fläche d mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm zu pflanzen.

8. Die Stellplätze (St) sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Als Ersatz für den Verlust eines Alleebaumes an der Salbker Straße ist im Verlauf der Allee an der Salbker Straße auf dem Flurstück 501 der Flur 465 der Gemarkung Magdeburg eine Esche (Fraxinus excelsior) mit einem Stammumfang von 20-25 cm in eine vorhandene Lücke zu pflanzen. Für die Pflanzung ist ein großzügiger Bodenaustausch vorzunehmen.

Immissionsschutz

10. Zum Schutz vor Lärm dürfen Wärmepumpen für Kühlräume oder Ähnliches einen Schallleistungspegel (L_{WA}) von 78 dB(A) nicht überschreiten.

11. Zum Schutz vor Lärm sind ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen zu verwenden, die einen mittleren Schallleistungspegel für ein Ereignis in der Stunde von $L_{WA,1h}$ = 66 dB(A) nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen

12. Innerhalb der Flächen b, c und d sind die den Einzelhandelsbetrieben dienenden Nebenanlagen wie z. B. Sammelstandorte für Abfallbehälter auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m² und unter Wahrung eines Mindestabstands zur Grundstücksgrenze von 1 m zulässig.

13. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

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

15. Die Dachtraufe ist nach Süden hin auszurichten.

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 LP 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

2. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), insbesondere § 4.

4. Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 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 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

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

6. 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.

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

8. 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.

9. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Grabungsstützpunkt Heyrothsberge, Berliner Straße 25, 39175 Heyrothsberge. Funde oder Befunde sind demnach bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

10. 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.

Magdeburger Märktekonzept 2007

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren,
- 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 2017 (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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

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 2010, 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 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

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

Landeshauptstadt
Magdeburg

DS0619/19 Anlage 2

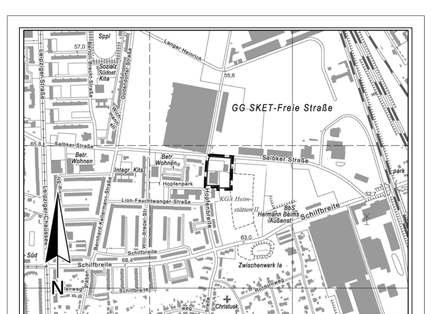
Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1

HOPFENBREITE 63

Stand: Dezember 2019

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:
Plan und Praxis GbR
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Manteufelstraße 111
10997 Berlin

Vorhabenträger:
REWE Markt GmbH

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 ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

1

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

2

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.01.2017 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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. 05 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

3

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.2018 in Form einer Bürgerversammlung 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

4

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.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

5

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63" und der Begründung/ Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2019 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 01 bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

6

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63", die Begründung/Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

7

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

8

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

9

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63", einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

10

Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

11

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

12