



**PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG**
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanVVO)

- 1. Planzeichenfestsetzung**
- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GrZ}) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (1) der textlichen Festsetzungen
 - Allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂) 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 abwechslende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- 06 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - FIR öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: kombinierter Fuß- und Radweg
 - FIR/A öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg sowie Anlieferverkehr
- 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
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Bäume - Erhaltung
- 14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- StV(S_{St}) Stellplätze
 - Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - 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 Grundwasserstellen i.V.m. Anlage 2 der Begründung (informelle Darstellung)
 - o Bereich der bedingten / befristeten Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

**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_{GrZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4007. Das entspricht einer maximalen Verkaufsflächenhöhe von 4,1992 m (< 4,200 m).
 - Folgende Sortimente mit der jeweiligen maximalen Verkaufsflächenhöhe sind zulässig:
 - Lebensmittel mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1937.
 - Drogeriewaren mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0744.
 - zoologischer Bedarf mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0581.
 - Bekleidung mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1743.
 - Schuhe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0581.
 - Sportartikel/-geräte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0677.
 - Matratzen mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0290.
 - Sonderposten mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1452 und
 - Einzelhandelskleinflächen mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0290.
 - Schrank- und Speiseisverkauf, Fitness-, Service- u. Dienstleistungseinrichtungen,
 - nicht störende Handwerksbetriebe, Fitness-, Service- u. Dienstleistungseinrichtungen,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
 - Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerflächen 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.

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 (WA₁ und WA₂) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mindestens 2 und maximal 3.
- § 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO_{GrZ} 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze (StV) bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- § 2 (3) Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA₁ 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 WA₂ beträgt mindestens 3 und maximal 5.
- § 2 (5) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im SO_{GrZ} maximal 12 m. Werbeanlagen können diese Höhe mit bis zu 4 m überschreiten. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist 55 m NN. 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 WA₁ ist eine abwechslende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude müssen eine Mindestbaukörperhöhe parallel zur öffentlichen Straße von 3 m aufweisen.
- § 3 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- § 3 (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Allgemeinen Wohngebiete WA₁ durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- § 3 (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die festgesetzte Baulinie entlang der Baulinie durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie ist abweichend von § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Ausnahme: Bauweise kann von der festgesetzten Baulinie abgewichen werden, wenn der Straßenraum der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ durch eine dazu parallel verlaufende, doppelreihige Bauweise 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. 2 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

- § 4 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GrZ}) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Für das SO_{GrZ} sind je 50 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen. Im Sondergebiet sind mindestens 15 Fahrradstellplätze und mindestens 10 Stellplätze für Lastenfahr- und Fahrräder mit Anhänger herzustellen. Alle Fahrradstellplätze müssen mit Anlehnbögen ausgestattet sein.
- § 4 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ 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 versickerungsöffener Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Großgüldenplaster - keine Vollversiegelung) herzustellen.
- § 4 (4) Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist auf Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorstation 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 WA₁ 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 großkröniger einheimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 5 (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist strahlenförmig eine einreihige Baumreihe aus großkrönigen standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Pflanzqualität 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. Schottergärten sind nicht zulässig.
- § 5 (4) Je angefangene 6 Stellplätze ist auf Freiflächenstellplatzanlagen ein mittelgrobkroniger standortgerechter Laubbau anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Maximal die Hälfte der erforderlichen Pflanzmaßnahmen aus Freiflächenstellplatzanlagen im Sondergebiet (SO_{GrZ}) können auch im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ 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_{GrZ}) 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 7 großkrönige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume sind anzuerkennen. Der im Planteil A im SO_{GrZ} zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgang im Sondergebiet zu ersetzen. Die zu ergänzenden Bäume sind als folgende Art und in der folgenden Qualität zu pflanzen: Tilia cordata, Greenspire, 20-25 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballerung.

- § 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 Baumschutz zu verwenden. Während der ersten 5 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Anwuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

- großkrönige Laubbäume:**
Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 8 m²
- klein- bis mittelkrönige 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

- § 5 (8) Flachdächer sowie fachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelsechosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Begrünung nach dem durchwurzelbaren Substratbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Immissionschutzrechtliche 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 einzeln 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 Ku zu korrigieren und deren Einhaltung technisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rollädenkästen. Die durch das Schalltechnische Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmarten sind zu den resultierenden Außenlärmpegel zusammenzufassen 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 (WA₁ und WA₂) sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlaf- räume) vorzugsweise zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Anordnung von Freisitzern/Balkonen hat analog an den geschützten Gebäudeseiten zu erfolgen.
- § 6 (4) Die erforderliche Schalldämmung der Bauteile in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) ist in Abhängigkeit vom maßgebenden Außenlärmpegel im Rahmen des Baueingangsverfahrens nach DIN 4109 nachzuweisen.
- § 6 (5) Der passive Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) bedingt ein Geschlossensehalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüftung/Luftzirkulation der geschlossenen Räume kann somit nur mit technischen Maßnahmen, z.B. schalldämmter Lüftdurchlässelemente (Schalldämmflüster) erfolgen.
- § 6 (6) Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind im Sondergebiet (SO_{GrZ}) keine Anlieferungen zulässig (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück).
- § 6 (7) Anlieferbereich im Sondergebiet (SO_{GrZ}) ist baulich über den gesamten Lkw-Standplatz zu überdecken und seitlich zu schließen.
- § 6 (8) Die Nutzung der Kundenparkplätze im Sondergebiet (SO_{GrZ}) ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.31 und 15.32 festgesetzt. Innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze „StV“ ist die Nutzung der Parkplätze für den Kundenverkehr zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig.

2. Vermerke und Hinweise

- 1. Altlasten**
Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährlichen Stoffen. Im Bereich des kontaminierten Grundwassers und verunreinigter Bodenpassagen sind die Errichtung von Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmesonden sowie die Entnahme von Grundwasser z.B. für Bewässerungen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig. Aufgrund der Grundwasserkontamination können weitergehende Maßnahmen der Gefahrenabwehr (z.B. Bodenluftuntersuchungen) erforderlich werden. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unauferufbar 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) DenkSchG LSA). Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals durch den Finder, Verfügungsberechtigter 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**
Umweltschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG i.V.m. Umweltschutzgesetz vom 10.05. 2007, BGBI. Teil I S. 665). 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 Stein- kühle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- 6. Immissionschutz**
Die Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P.1 vom 14.08.2017, der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02017-P.2 vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02018-P.1 vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASK, Weimar-Leipzig) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage 1 bei).
- 7. Kampfmittel / Munitionfund**
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. Nr. SA S. 240) sind gemäß § 9 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 erdengreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verarbeiten 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 entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentwässerungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasserkanäle 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. Pflanzliste**
- | großkrönige Laubbäume: | klein- bis mittelkrönige Laubbäume: |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Hänbische (Carpinus betulus) | Feldahorn (Acer campestre) |
| Traubeneiche (Quercus petraea) | Manna-Eiche (Fraxinus ornus) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Wildbirne (Pyrus pyratare) |
| | Salweide (Salix caprea) |
| | Grauweide (Salix cinerea) |
| | Eibisch (Sorbus torminalis) |
| | Laubsträucher: |
| | Harneggele (Cornus sanguinea) |
| | Hasel (Corylus avellana) |
| | Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| | Schwarzer Höldernd (Sambucus nigra) |
| | Schlehe (Prunus spinosa) |
| | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) |
| | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| | Hundrose (Rosa canina) |
| | Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) |
| | Wasserschneeball (Viburnum opulus) |

10. Grundwasserstellen

Die in 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwasserstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 und die in 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungs-einrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausföhrungssetzung des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionsfähig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Werden die GWMS 1, R von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionsfähigkeit 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 Verkaufsfäche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GrZ}) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfäche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden. Die Gesamtverkaufsflächenzahl, die im Plangebiet als SO_{GrZ} festgesetzt ist, beträgt 9,630 m². Die Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) ist maximal mit 0,4361 festgesetzt. Das entspricht einer maximalen Verkaufsflächenhöhe von 4,1992 m (< 4,200 m).

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Lebensmittel	0,2076	entspricht 1.999,2 m ² (< 2.000 m ²)
Drogerie	0,0830	entspricht 799,3 m ² (< 800 m ²)
zoologischer Bedarf	0,0623	entspricht 599,9 m ² (< 600 m ²)
Bekleidung	0,1869	entspricht 1.799,8 m ² (< 1.800 m ²)
Schuhe	0,0623	entspricht 599,9 m ² (< 600 m ²)
Sportartikel/-geräte	0,0726	entspricht 699,1 m ² (< 700 m ²)
Matratzen	0,0311	entspricht 299,4 m ² (< 300 m ²)
Sonderposten	0,1557	entspricht 1.499,4 m ² (< 1.500 m ²)
Einzelhandels-Kleinflächen	0,0311	entspricht 299,4 m ² (< 300 m ²)

In der nachfolgenden Übersicht sind die absoluten Verkaufsflächen und die relativen Verkaufsflächenzahlen (VFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt (auch hier ist Bezugsgröße die Gesamtverkaufsflächenzahl mit 9,630 m², die im Plangebiet als SO_{GrZ} festgesetzt ist):

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Lebensmittel	0,2076	entspricht 1.999,2 m ² (< 2.000 m ²)
Drogerie	0,0830	entspricht 799,3 m ² (< 800 m ²)
zoologischer Bedarf	0,0623	entspricht 599,9 m ² (< 600 m ²)
Bekleidung	0,1869	entspricht 1.799,8 m ² (< 1.800 m ²)
Schuhe	0,0623	entspricht 599,9 m ² (< 600 m ²)
Sportartikel/-geräte	0,0726	entspricht 699,1 m ² (< 700 m ²)
Matratzen	0,0311	entspricht 299,4 m ² (< 300 m ²)
Sonderposten	0,1557	entspricht 1.499,4 m ² (< 1.500 m ²)
Einzelhandels-Kleinflächen	0,0311	entspricht 299,4 m ² (< 300 m ²)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geändert 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. 2 S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg 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 Sitzung beschlossen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

ObVerm/ing / 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 05.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umverpflichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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 12.10.2018 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 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

Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplans 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 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 15.04.2019 zum 2. Entwurf erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 4 BauGB aufgefordert. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt nicht.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den Siegel

Stadtplanungsamt

Der 3. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 08.01.2020 bis 07.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0510/22 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1
SCHLACHTHOF im Teilbereich
Stand: September 2022