



**PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanVVO)
- 1. Planzeichenerklärung**
- 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 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK Höhe baulicher Anlagen i.V.m. § 2 (5) der textl. Festsetzungen
 - III-IV 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 VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- offentliche Straßenverkehrsflächen
 - offentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: kombinierter Fuß- und Radweg
 - offentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg sowie Anlieververkehr
- 09 GRÜNLÄCHEN**
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - 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
 - Bäume - Erhaltung
- 14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**
§ 9 Abs. 6, 172 Abs. 1 BauGB
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Stellplätze
 - Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeiner, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu befestigende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
 - private Lärmschutzwand (Höhe 3 m)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Lärmpegelbereiche i.V.m. § 6 (2) der textl. Festsetzungen
 - Grundwasserstellen i.V.m. Anlage 2 der Begründung (informelle Darstellung)
 - 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 Gesamverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4057. Das entspricht einer maximalen Verkaufsflächengröße von ca. 4.200 m².
 - Folgende Sortimente mit der jeweiligen maximalen Verkaufsflächengröße 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
 - Einzelhandelskleinfächern mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0290.
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - 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 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.

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) 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_{GrZ} 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) Im allgemeinen Wohngebiet WA₁ beträgt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mindestens 3 und maximal 4.
- § 2 (4) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA₂ beträgt mindestens 4 und maximal 6.
- § 2 (5) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im SO_{GrZ} maximal 12 m. Höhenbegrenzen 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 WA₁ 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 WA₂ ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- § 3 (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Allgemeinen Wohngebiet 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 öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Ausnahme können von der festgesetzten Baulinie abgewichen werden, wenn der Straßenraum der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ durch eine dazu parallel verlaufende, doppelreihige Baumreihe gefasst wird. Der Pflanzband der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Festlegung der konkreten Baumart sowie Pflanzanzahl erfolgt im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

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 m Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen. Im Sondergebiet sind mindestens 15 Fahrradstellplätze und mindestens 10 Stellplätze für Lastenfahr- und Fahrrad mit Anhänger herzurichten. Alle Fahrradstellplätze müssen mit Anlehnblech ausgestattet sein.
- § 4 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ 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 versickerungsöffner Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Großtuffpflaster - keine Vollversiegelung) herzustellen.
- § 4 (4) Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist an 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 WA₂ 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 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 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 grünhaltig zu pflegen und zu erhalten. Schottergräten 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 Pflanzanzahl ist auf Freiflächenstellplatzanlagen im Sondergebiet (SO_{GrZ}) können auch im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ 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 begrünnte Dachfläche 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 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume sind anzuerkennen. Der im Plantail A im SO GFE 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 Drahtballierung.

- § 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 Baumplanungen ist Baumstumpfschutz zu verwenden. Während der ersten 5 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Anwuchspflege mit Erziehungs- und Pfleßschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

- großkronige Laubbäume:** Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 6 m²
- klein- bis mittelkronige Laubbäume:** Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 6 m²
- Laubböhlcheiter:** mind. 200 cm Höhe
- Stäucher:** 3 x verpfl., ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe, mind. 4 Triebe

- § 5 (8) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Stageschosse und dauerhaft zu begrünen und 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 begrünende 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 einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

- § 6 (1) Innerhalb der auf der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Verkehrrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionschutzgesetzes 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 gesonderten 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 1109-2 mit dem Korrekturfaktor K_u zu korrigieren und deren Einhaltung rechnerisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungs- und Rollädenanordnungen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungs- und Rollädenanordnungen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungs- und Rollädenanordnungen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungs- und Rollädenanordnungen.

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- und Esszimmer) gegenüber den lärmabgabenden Seite gegenüber liegen. Die Anordnung von Freisitzen/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 Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109 nachzuweisen.

- § 6 (5) Der passive Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) bedingt ein Geschlosshalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüftung/Luftzirkulation der schutzbedingten Räume kann somit nur mit technischen Maßnahmen, z.B. schalldämmter Lüftungsanlagen (Schalldämmlüfter) 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 definieren und seitlich zu schließen.

- § 6 (8) Die Nutzung der Kundenparkplätze im Sondergebiet (SO_{GrZ}) ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3 „St“ und „Stw“ festgesetzt. Innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze „Stw“ 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 Bodennassagen sind die Errichtung von Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmesysteme sowie die Entnahme von Grundwasser z.B. für Bewässerungen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig. Aufgrund der Grundwasserkontamination können weitreichende Maßnahmen der Gefahrenabwehr (z.B. Bodenuntersuchungen) erforderlich werden. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf spezifische Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist der Umweltausschuss zu Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unverzüglich zu informieren (Tel. 540-2175). 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 SA). Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals durch den Finder, Verfürgungsberechtigten und 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**
Umweltchadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 656). 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 für die Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Stein-kuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

- 6. Immissionschutz**
Die Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 20.08.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02018-P-I vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenhain, Büro Akustik und Schallschutz Rosenhain - ASR, Weimar-Leipzig) sind 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. Abk. Gefahrenabwehr. 6 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 und die nächstgelegene Polizeistation zu informieren.

- 8. Niederschlagswasser**
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 5 Satz 2 WHG, 79 a Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die weiteren Untersuchungen des Grundwassers funktionsfähig und zugänglich zu machen, sind im Rahmen der Bauarbeiten zu klären. Die Abwasserentsorgungsgesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

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

- klein- bis mittelkronige Laubbäume:**
- | | |
|-------------------------------|---|
| Feldahorn (Acer campestre) | Kornelkirsche (Cornus mas) |
| Vogelbeere (Prunus avium) | Manna Esche (Fraxinus ornus) |
| Wildbirne (Pyrus pyrastr) | Echte Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica') |
| Salweide (Salix caprea) | Rot-Ahorn (Acer freemanii 'Autumn Blaze') |
| Grauweide (Salix cinerea) | Schmalblättr. Esche (Fraxinus angustifolia 'Raywood') |
| Elsebeere (Sorbus torminalis) | |

- Laubböhlcheiter:**
- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Hartpappel (Cormus sanguinea) | Pflaflenhölchen (Euonymus europaeus) |
| Hasel (Corylus avellana) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | Hundrose (Rosa canina) |
| Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) | Schlehe (Prunus spinosa) |
| Schlehe (Prunus spinosa) | Wasserschneeball (Viburnum opulus) |

- 10. Grundwasserstellen**
- Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwasserstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 sind im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungs- und Messstellen i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchutzG 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 sichern. Werden die Bäume i. 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 Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GrZ}) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden. Die Gesamtgrundstücksfläche, 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 4.199,6 m² (< 4.200 m²).

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Lebensmittel	0,2078	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 1.799,9 m ² (< 1.800 m ²)
Schuhe	0,0923	entspricht 899,9 m ² (< 900 m ²)
Sportartikel/-geräte	0,0728	entspricht 699,1 m ² (< 700 m ²)
Matratzen	0,0311	entspricht 299,4 m ² (< 300 m ²)
Sonderposten	0,1527	entspricht 1.499,4 m ² (< 1.500 m ²)
Einzelhandels-Kleinfächern	0,0311	entspricht 299,4 m ² (< 300 m ²)

- § 6 (8) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Stageschosse und dauerhaft zu begrünen und 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 begrünende 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 einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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. 286), 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 (Plantail A) und dem Text (Plantail B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2018 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

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2018 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

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 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 abgehohen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

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. Die Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 2 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgehohen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

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. Die Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 2 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgehohen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der 3. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 08.02.2021 zum 4. Entwurf erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 2 BauGB aufgefordert. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt nicht.

Magdeburg, den

Oberbürgermeisterin

Der 4. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist erneuert bekannt worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.04.2023 dem 5. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründ