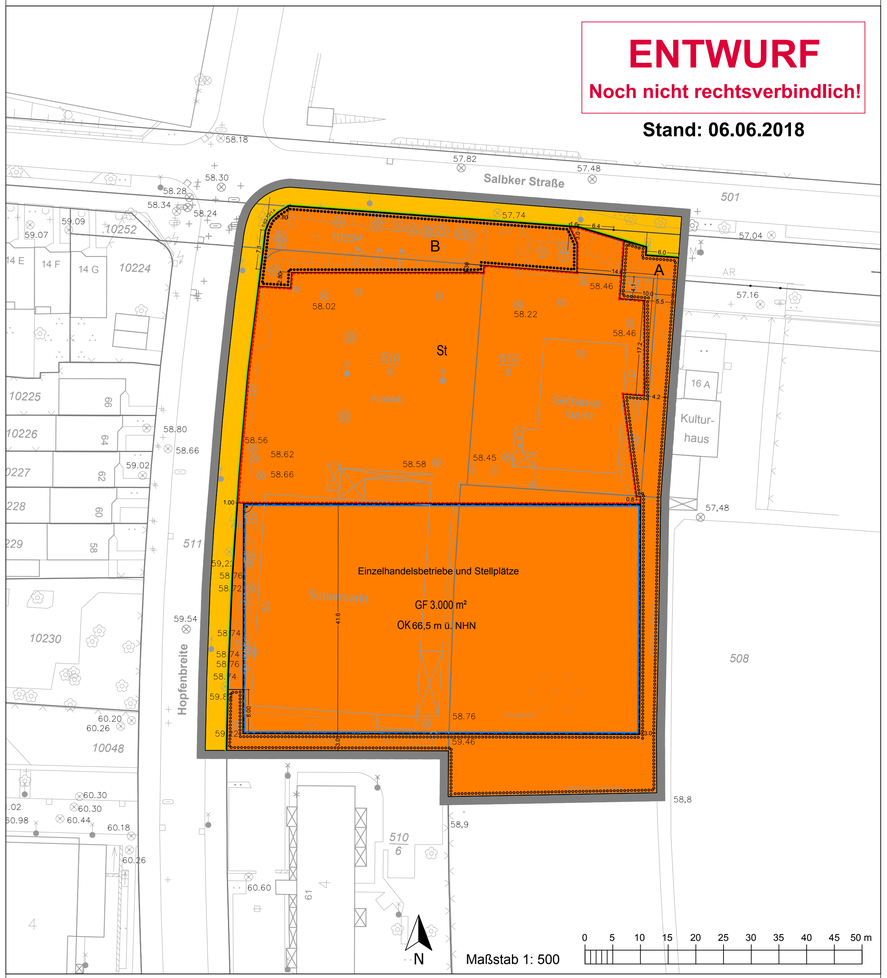
Planteil A: Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand: 06.06.2018



Planteil A: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Einzelhandelsbetriebe und Stellplätze (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (gemäß § 23 (1) BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

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

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

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

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

B — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

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

Informative Darstellungen

41.60 — Abstandsmaß

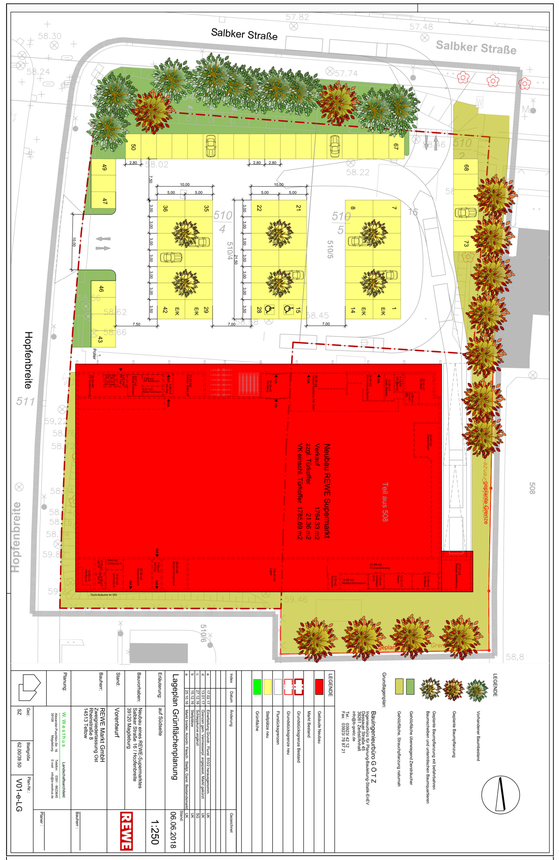
N — Nordpfeil

Plangrundlage

vorhandene Gebäude

508 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze



Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan Grünflächenplanung
Stand: 06.06.2018

Vorhabenträgerin: REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Maßstab 1: 500
(Originalmaßstab 1: 250)

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Planteil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

- Apothekerwaren,
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Weitere Arten der Nutzung

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

Grünordnerische Festsetzungen

5. Auf der Fläche A ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind mindestens 70 Sträucher je 100 m² mit einer Mindesthöhe von 60 cm und insgesamt 4 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

6. Auf der Fläche B ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und ein Erhaltungs- und Sanierungsschnitt durchzuführen. Zur Aufwertung des Bestands sind insgesamt 2 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie 50 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm aus jeweils einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.

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

Sonstige Festsetzungen

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Landeshauptstadt Magdeburg (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 21.01.2016.

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

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 Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

4. Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. §5(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit 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. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.01.2017 gemäß §§ 1 Abs. 3 und 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 "Hopfenbreite 63" beschlossen.
Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.02.2017 über das Amtsblatt Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441).

Naturschutzgesetz des Lands Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

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

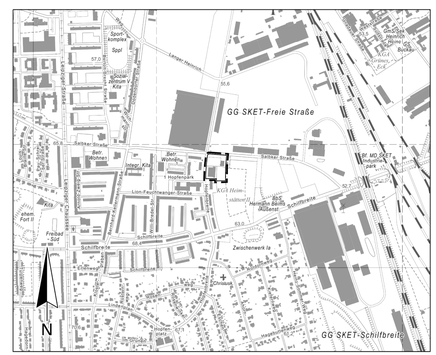
Landeshauptstadt Magdeburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410 - 6.1

Bezeichnung: Hopfenbreite 63

Vorentwurf
Stand: 06. Juni 2018

M 1:500



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2016

Vorhabenträgerin:
REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow