Planteil A

Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

§ 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung mit Sortimenten für den täglichen und periodischen Bedarf festgesetzt.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind zulässig:
- ein Verbrauchermarkt einschließlich Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²
- Gastronomie sowie Dienstleistungs- und Kleingewerbe
- private Verkehrsflächen und
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrt
- ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7 m
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-20 BauNVO)

§ 2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m ab Bezugspunkt.

§ 3 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück liegenden öffentlichen Verkehrsfläche St.-Josef-Straße (§ 16 Abs. 2 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern

§ 4 Belieferungen und Entsorgungen finden in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen und von 06.00 bis 16.00 Uhr an Sonntagen (Begründung) statt.

§ 5 Im Südwesten des Kreuzungsbereich zwischen der Birkenallee und der St.-Josef-Straße innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Werbepylon (Breite 3,40 m x Höhe 6,58 m) aufgestellt.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

§ 6 Die Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes dient ausschließlich der Nutzung des sonstigen Sondergebietes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

§ 7 Die gekennzeichneten Flächengehölzbestände E1 bis E3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

§ 8 Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubhölzern in Mitteldeutschland heimischer Arten zu ersetzen.

§ 9 Im Bebauungsplan sind Erhaltungsmaßnahmen E1 bis E3 festgesetzt. Erhalten werden:
E1 - 3 x Gemeine Esche, 1 x Pyramiden Pappel, 16 x Robinien
E2 - 1 x Bergahorn, 1 x Walnuss, 1 x Gemeine Esche, 2 x Eschenblättriger Ahorn, 6 x Robinien
E3 - Fläche mit Brombeeren

§ 10 Bepflanzung und Begrünung als Sichtschutz - § 9 (1) Nr. 25a BauGB
A1 - Vor der Pflanzung der Sträucher sind die Flächen mit geeignetem Oberboden zu füllen. Es werden auf einer Länge von 30 m und einer Breite von 5 m standortheimische Laubgehölze gepflanzt, um die Ansicht der großflächigen Gebäudefläche des geplanten Nahversorgers aus Richtung des Geländes der Kirche abzuschirmen. Die Pflanzung erfolgt in zwei Reihen, in welche die Hochstämme der Ersatzpflanzung zu integrieren sind.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Sträucher ist über min. 5 Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Sträucher innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern (mind. 5x im 1. Jahr, 3x im 2. Jahr, 2x im 3. Jahr). Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Pflanzliste Sträucher (Vorschlagliste):
Haselnuss (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas)

§ 11 Bepflanzung und Begrünung als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung - § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Vor der Pflanzung der Einzelbäume sind die Flächen mit geeignetem Oberboden zu füllen. Es werden 50+1 Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm in einem Pflanzabstand von jeweils 8 m bei Grünflächen sowie in Baumscheiben der Stellflächen gepflanzt. Die Pflanzung muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung des Vorhabens abgeschlossen sein.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Bäume ist über min. 5 Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Sträucher innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern (mind. 5x im 1. Jahr, 3x im 2. Jahr, 2x im 3. Jahr). Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Pflanzliste Bäume (Vorschlagliste):
Winter-Linde (Tilia cordata), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betula 'Fastigiata'), Stieleiche (Quercus robur 'Fastigiata')

- 10 Sand-Birken entlang der Birkenallee,
- 10 Winter-Linden entlang der St.-Josef-Straße,
- 12 säulenförmige Eichen oder säulenförmige Hainbuchen auf den Baumscheiben zwischen den Stellflächen,
- 7 Winter-Linden entlang der südlichen B-Plangrenze,
- 5 Walnussbäume entlang der südlichen B-Plangrenze,
- 6 Winter-Linden an der westlichen Bergenzung der Stellflächen
- 1 Gemeine Esche an der St.-Josef-Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

§ 12 Schutz von Bäumen zur Vermeidung von Schadeinwirkung bei Bauarbeiten
Zu erhaltende Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Während der Bauarbeiten ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu dem zu erhaltenen Baum einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Im geschützten Wurzelbereich zu erhaltender Bäume hat keinerlei Bautätigkeit oder Baustellenbetrieb stattzufinden.
Dazu sind die zu erhaltenen Einzelbäume und Baumreihen während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun (mind. 1,50 m außerhalb der Baunkrone) vor Beschädigungen zu schützen.

Geh.- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 13 Im Bereich des B-Planes ergeben sich Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind vollständig mit Geh.- und Fahrrechten zugunsten des SAB und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.
Im Bereich der Leitungsrechte ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

§ 14 Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung von schutzwürdigen baulichen Nutzungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm innerhalb des untersuchten vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:
- Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und den betroffenen Gebäuden mit einer Höhe von 3,3 m über der mittleren Höhe des Kundenparkplatzes mit einer Länge von 60,7 m. Der östliche äußere Rand des Betonfundamentes der Lärmschutzwand verläuft geradlinig zwischen den Koordinaten 4471230,481 / 5780894,433 und 4471232,793 / 5780833,780.
- Eine Öffnungszeit des EDEKA-Marktes nach 22.00 Uhr bzw. eine Nachtanlieferung (22.00 bis 06.00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie allgemein
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

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.

Niederschlagswasser
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 öffentlichen Abwasseranlagen zu 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.

Hinweise

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.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten
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.

Ver-und Entsorgungsanlagen
Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Baudurchführung
In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO — Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO) - Einkaufsmarkt BGF 2.544 m²

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- privat
- Fußgängerbereich

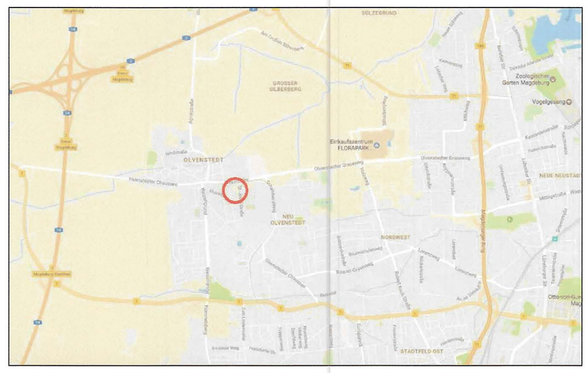
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Ver.- und Entsorgung
- Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdische Leitung, Schmutzwasserkanal DN 200, Schutzstreifen 3m beidseitig
- unterirdische Leitung, Strom 10 kV, Schutzstreifen 1,50m beidseitig
- unterirdische Leitung, Gas HD DN 500, Schutzstreifen 20m beidseitig

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- (p) private Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- A1 — Pflanzgebot A1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen
- E1 — Erhaltungsmaßnahmen E1 bis E3 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB) GFL zu gunsten der Ver.- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Lärmschutzwand
- Birkenallee — Werbeanlage/Werbepylon



Kartengrundlage:	Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Magdeburg,	
	Maßstab:	1: 1.000
	Stand (Monat, Jahr):	03/19
	Höhenbezug:	DHHN2016
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:	durch:	Landeshauptstadt Magdeburg
	am:	05.03.2019
	Aktenzeichen:	AZ 62-431-62-0026/19
Liegenschaftskarte:	Liegenschaftskarte des LVermGeo	
	Gemeinde:	Magdeburg
	Gemarkung:	Magdeburg
	Flur:	515
	Stand (Monat, Jahr):	Januar 2017
	Auszug aus der Liegenschaftskarte	
	© LVermGeo LSA [AI 8/1 -10159/09]	
	(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)	

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2017 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

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) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.06.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St. Josef-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 20.10.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hatauf seiner Sitzung am 20.10.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 "Nahversorger St.-Josef-Straße" beschlossen.
Der vorhabenbezogene 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 Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1Satz 2 BauGB am 28.10.2016 über das Amtsblatt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.09.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 und der Begründung zugestimmt und die 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.10.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom April 2019 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 26. 06. 2019 — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Bürgerversammlung am 11.04.2017 erfolgt.

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 14.05.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301-3.1 "Nahversorger St. Josef-Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 01. 07. 2019 — Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 22. 08. 2019 — Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 24. 07. 2019 — Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck — Stadtplanungsamt

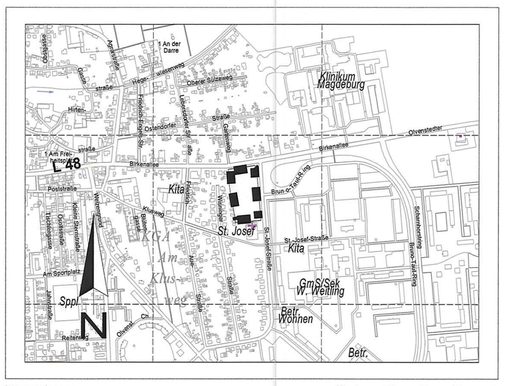
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0099/19, Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 "Nahversorger St.-Josef-Straße"

Stand: April 2019

Maßstab: 1:500



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2017