

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat/Jahr): 08/10  
 Höhenbezug: NNH 1992  
 Liegenheitskarte des LVM 0305  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Gemarkungs-Nr.: 354, Flurstücke 2133, 4026, 10386, 10387, 4027, 4028, 2131, 2132  
 Flur: 11000  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat/Jahr): 08/10  
 Auszug aus der Liegenheitskarte  
 © LVM 0305 LfA 181-10/0809  
 (www.lvm-verg.de/sachsen-erf.de)

- PLANTEIL A  
 PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 (nach § 2 (4) und (5), 2. Halbsatz PlanzV90)
- Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5. Grünflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**

- 1.3 Grünordnerische Festsetzungen**  
 Die privaten Grünflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)  
 Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)  
 Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene, gestufte Baum- und Strauchpflanzung mit einheimischen Arten anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mindestens 40 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)  
 Je 5 Stellplätze ist im Randbereich des Parkplatzes ein großkröniger Laubbaum mit einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.  
 Zusätzlich zu den ausgewiesenen Standorten für Neuanpflanzungen in den Randbereichen des Parkplatzes können die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)
- 1.4 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft**  
 Das ausgleichende Defizit des Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 beträgt 1.960 Werteinheiten (Magdeburger Modell). Der planerische Ausgleich dieses Defizits erfolgt auf einer Teilfläche von 3.267 m<sup>2</sup> des Flurstückes 7856/555 (Flur 354) durch die Aufwertung eines ehemaligen Schulgartens zu einer Streubewiese Anpflanzung von 27 Obstbäumen.  
 Der Ausgleich für die öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festgelegt. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.  
 Das Niederschlagswasser der befahrbaren Bereiche ist aus Gründen des Gewässerschutzes über Mulden zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)
- 1.5 Emissionen / Immissionen**  
 Der LKW-Anlieferverkehr für den SB-Markt ist nur zulässig an Werktagen zwischen 7 und 20 Uhr.  
 Bei Änderungen dieser Anlieferzeiten sind ggf. aktive oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Die vorhandene Mauer zum Grundstück Krotzenweg 12 wird dauerhaft in mind. 2 m Höhe erhalten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Der Schallleistungspegel für die externe Lüftungstechnik im Bereich des Verkaufs- und Technikraumes wird auf 70dB(A) begrenzt. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Der Schallleistungspegel für die externen Quellen im Bereich der Entladung wird für den Kühlmittelverflüssiger auf 62 dB(A) und das Lüftungsgerät auf 60 dB(A) begrenzt. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind mit faserfreiem Pflaster oder Gussasphalt zu befestigen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 2.0 Vermerke und Hinweise**  
 Grünordnung  
 Bei der Entwicklung der Baulinien, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß NatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.  
 Baumschutz  
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 22.01.2009 - ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 19820 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.  
 Kampfmittel  
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.  
 Pflanzarbeiten  
 Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.  
 Bodenschutz  
 Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die DIN 18915 sowie das Bodenschutzgesetz sind zu beachten.  
 Bepflanzung der privaten Grünflächen  
 Es sind überwiegend Pflanzensorten aus den Artenlisten des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Magdeburg zu verwenden.  
 Pflanzvorschlüge für Baumanpflanzungen  
 Im Parkplatzbereich: Götterbäume, Rot- und Weißdorn als Hochstämme im Kreuzungsbereich Bergstraße / Halberstädter Straße; Raumbildende Großbäume wie Winterlinde, Schnurbaum, Esche, Ahorn, Kastanie, Platane

**Landeshauptstadt  
 Magdeburg**  
 Stadtplanungsamt Magdeburg  
 DS0387/11 Anlage 3

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 26.03.12, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den **28.11.2011**

ÖbVerming / Fachdienst Geodienste

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 wurde ausgearbeitet von:

Lindner + Canahl  
 Bau- u. Kommunalbetriebs-GmbH  
 Röntgenstraße 8  
 39108 Magdeburg

Magdeburg, den **28.11.2011**

Planverfasser

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.05.2008 gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.08.2008 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 18 bekannt gemacht.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.09.2009 durchgeführt worden.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 07.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Aufklärung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Der Vorhabenträger wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 15.06.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 27.05.2010 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2010 mit Amtsblatt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.06.2010 bis 26.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2, 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 26.03.2012 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334-1.2, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erschließungsplan (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 26.03.2012 wird hiermit ausgeteilt.

Magdeburg, den **26. MÄR. 2012**

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 334-1.2 "Einzelhandelsstandort Bergstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den **02. APR. 2012**

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Umschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 übereinstimmt.

Magdeburg, den **22.03.2012**

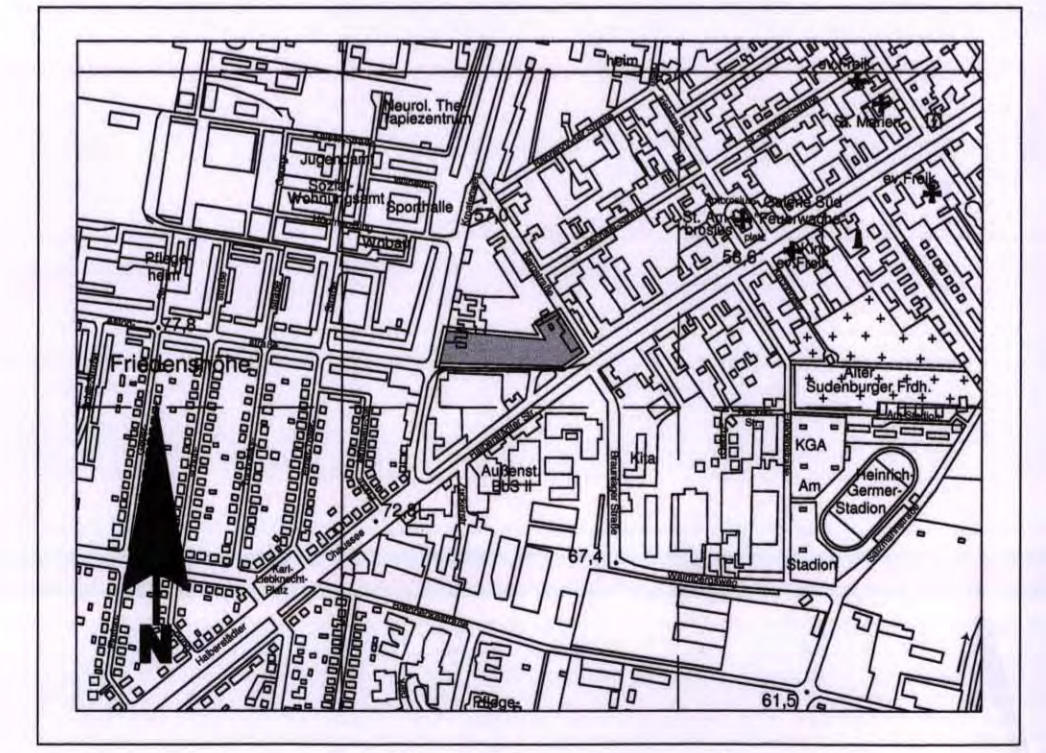
Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

- PLANTEIL B  
 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 Die Verkaufsfäche des Lebensmittelmarktes wird auf maximal 850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Darüber hinaus sind 400 qm Flächen für Nebenfunktionen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage wird durch die im Planteil A zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche bestimmt (Baukörperfestsetzung). (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 19 BauNVO)  
 Die maximale Anzahl der auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums zulässigen Stellplätze beträgt 110. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 19 BauNVO)  
 Die Standorte für 3 Werbeflyer sind im Planteil A festgesetzt. Die jeweilige maximale Höhe ist durch Einschieb im Planteil A bestimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 18 BauNVO)



Planverfasser  
 Lindner + Canahl  
 Bau- u. Kommunalbetriebs-GmbH  
 Röntgenstraße 8  
 39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2009

**Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2  
 EINZELHANDELSSTANDORT BERGSTRASSE**  
 Stand: September 2011

M 1 : 500