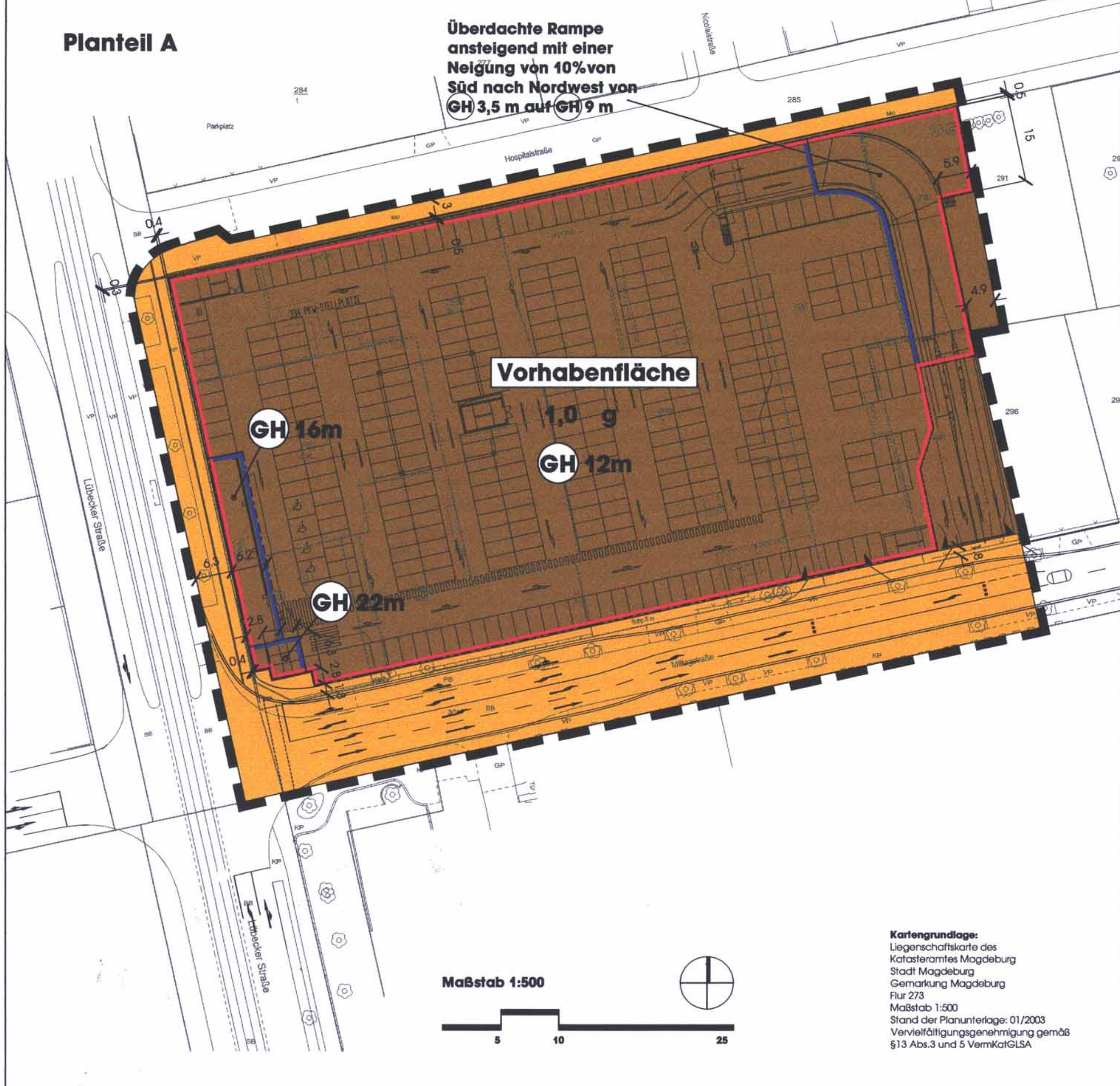


**Planteil A**

Überdachte Rampe ansteigend mit einer Neigung von 10% von Süd nach Nordwest von GH 3,5 m auf GH 9 m



Vorhabenfläche

GH 16m

GH 12m

GH 22m

Maßstab 1:500

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg  
Stadt Magdeburg  
Gemarkung Magdeburg  
Flur 273  
Maßstab 1:500  
Stand der Planunterlage: 01/2003  
Vervielfältigungsgenehmigung gemäß §13 Abs.3 und 5 VermKatGLSA

**Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)**

**I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)**

- Vorhaben
  - Vorhabensgebiet für das SB-Warenhaus mit Parkdeck gemäß §1 der textlichen Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung
  - 1,0** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - GH 12 m** Gebäudehöhe zwingend über Bezugspunkt gemäß §2 der textlichen Festsetzungen
  - g** geschlossene Bauweise (§22 Abs.3 BauNVO)
- überbaubare Flächen, Bauweise
  - Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
  - Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
- Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- sonstige Planzeichen
  - Bereich für die Ein- und Ausfahrt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

- Vorhaben
 

Das im festgesetzten Vorhabenbereich zu errichtende Bauvorhaben umfaßt:

  - Errichtung eines SB-Warenhauses mit max.5100 Quadratmeter Verkaufsfläche im Erdgeschoß und Nebenanlagen zuzüglich
  - max. 290 Quadratmeter Verkaufsfläche für Koncessionäre im Erdgeschoß und max. 330 Quadratmeter für eine Passage (Mall)
  - max. 334 Stellplätze auf einem seitlich eingefassten Parkdeck im 1. Obergeschoß erreichbar über eine überdachte Rampe,
  - Nebenräume der Verkaufsflächenutzung im 2.Obergeschoß (nur an der Lübecker Straße gelegen)
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 u.2 BauGB)
 

Im Plan festgesetzten Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des anliegenden Gehweges gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.  
Die festgesetzte geschlossene Bauweise gilt nur innerhalb der überbaubaren Fläche.
- Zufahrten zum Baugrundstück (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 

Außerhalb der festgesetzten Zufahrtbereiche sind Zufahrten zum Vorhabengrundstück unzulässig.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
 

Die Fassade gegenüber der Hospitalstraße ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 3 Meter Fassadenlänge ist die Anpflanzung eines standortgerechten Klettergehölzes vorzunehmen. Je Anpflanzung ist ein offener Wurzelraum, der nicht durch Fundamente beeinträchtigt werden darf, von mindestens 1,5 Quadratmetern vorzusehen. Die Klettergehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt
 

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch Anpflanzung von hochstämmigen Apfelbäumen alter Sorten (Ballenware mit einem Stammumfang von 12-14cm, Pflanzabstand 10m, 2 Baumpfähle pro Anpflanzung, Schutz gegen Wildverbiss) innerhalb der Pflanzfläche Salbiger See.  
Zur Kompensation des Eingriffs sind 19 Stück Apfelbäume und zur Kompensation der Beseitigung von Gehölzen nach Baumschutzsatzung sind 24 Stück Apfelbäume anzupflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
 

Die Auflagen des schalltechnischen Gutachten über die Geräuschemissionen des geplanten SB-Warenhauses in der Lübecker Straße ECO Akustik Barleben vom 19.12.2002 einschließlich des Nachtrages vom 25.09.2003 sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten:  
- während der Nachtzeiten 22 Uhr bis 6 Uhr ist nur eine Anlieferung zulässig  
- die Decke des Anlieferungsbereiches ist mit schallabsorbierenden Materialien mit einem Absorptionskoeffizienten von mindestens 0,4 auszukleiden.

**Hinweise:**  
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Überprüfung der Flächentelle des Plangebietes auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern erforderlich, die im Jahre 1945 nicht überbaut waren. Der Veranlasser von Bauarbeiten hat sich diesbezüglich mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit der Polizei-direktion Magdeburg in Verbindung zu setzen.

Landeshauptstadt  
Magdeburg  
Stadtplanungsamt Magdeburg



Aufgrund des §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S.1950), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung und §6 Abs.1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. S.568), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 03.03.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.133-1.1 "Lübecker Straße Nr.122/123", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung.

Magdeburg, den 03.03.04  
Oberbürgermeister  
Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotikali ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 03.03.04  
Katasteramt/ObVerming/Stadtvermessungsamt

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.03.2003 auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Vorlage des Entwurfes zum Vorhaben und Erschließungsplan die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.133-1.1 "Lübecker Straße 122/123" gemäß §12 Abs.1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Einleitung des Verfahrens wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 27.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 10.03.04  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 20.03.2003 durchgeführt worden.

Magdeburg, den

Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs.3 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 10.03.04  
Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 10.03.04  
Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.03.2004 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.133-1.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §1a Abs.2 Nr.3 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß §3 Abs.2 ortsüblich bekannt gemacht

Magdeburg, den 10.03.04  
Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.133-1.1 und der Begründung haben vom 03.03.2004 bis 03.03.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 10.03.04  
Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.133-1.1 "Lübecker Straße 122/123", nach Kenntnisnahme des gemäß §12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages nach Prüfung gemäß §3 Abs.2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 03.03.2004 als Satzung gemäß §10 Abs.1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 10.03.04  
Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.133-1.1 einschließlich dem Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 03.03.2004, wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 10.03.04  
Bürgermeister

Der Beschluß der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.133-1.1 "Lübecker Straße 122/123" ist gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.133-1.1, "Lübecker Straße 122/123" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 10.03.2004  
Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.133-1.1 "Lübecker Straße 122/123" übereinstimmt.

Magdeburg, den 10.03.2004  
Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Magdeburg, den 10.03.04

Magdeburg, den 10.03.04  
Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach §214 Abs.3 BauGB in Verbindung mit §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
Magdeburg, den

*Urschrift*  
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.133-1.1 "Lübecker Straße Nr.122/123"  
Stand September 2003  
Maßstab 1:500



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Furtke  
39167 Irleben, Abendreißel 14a  
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10000