

PLANTEIL A

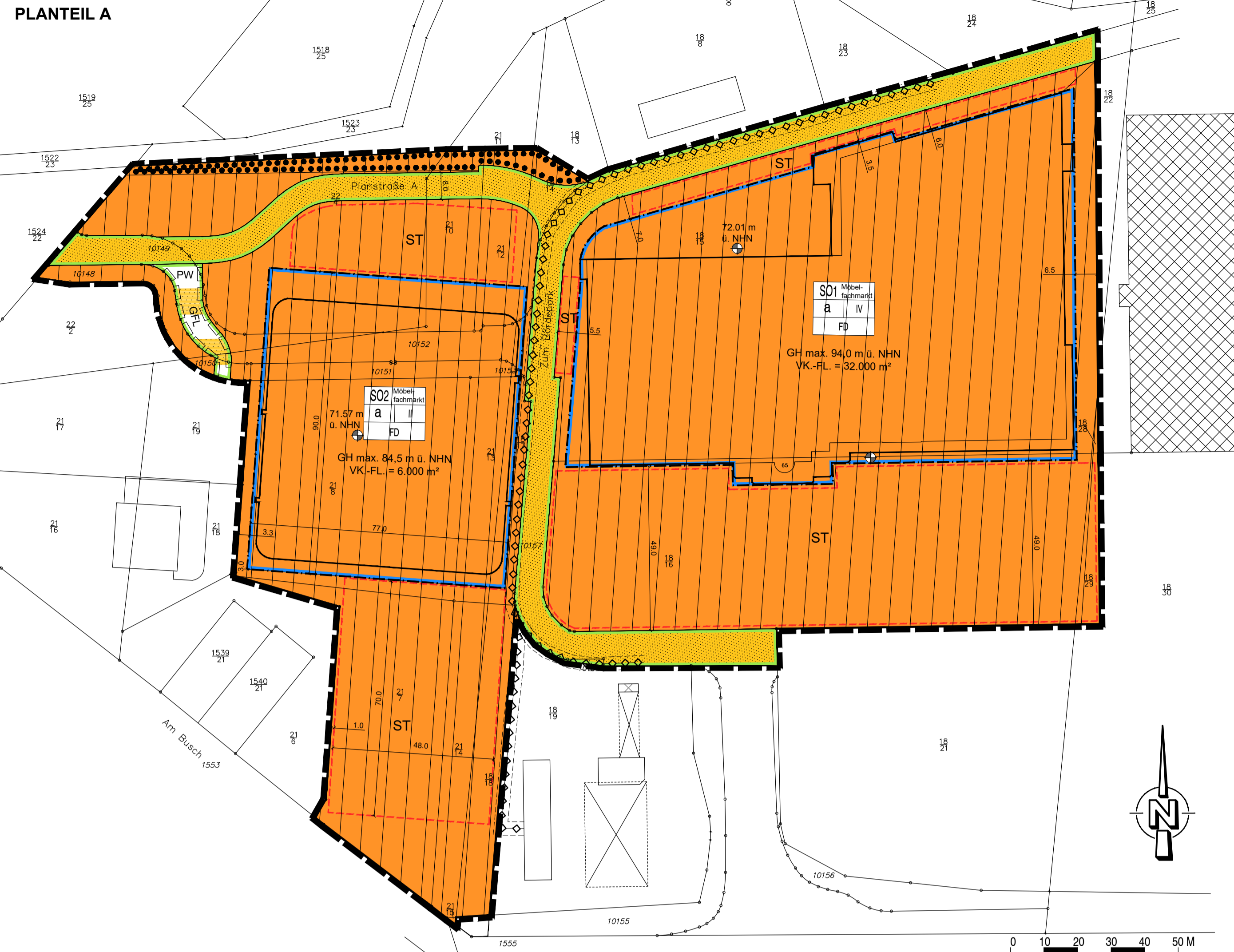


Table with 5 columns and 3 rows. Each row contains a column for 'Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-1.2 Zum Bördepark' consisting of the plan drawing (Planenteil A) and the text (Planenteil B), as well as a decision. Each row includes a signature line for the Mayor and the relevant planning authority (City of Magdeburg or City Planning Office).

PLANTEIL B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legend for Planenteil B symbols. It defines symbols for boundaries, building types, traffic areas, and utility lines. It also includes a section for '0 Abgrenzungen' and '1 Art der baulichen Nutzung'. It lists specific symbols for SO1 (Möbelmarkt) and SO2 (Möbelmarkt) and their corresponding regulations. It also includes a section for '8 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen' and '13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen'.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO1) Zweckbestimmung: Möbelfachmarkt
Innerhalb der in der Planzeichnung als SO1 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich zulässig:
a) Ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 32.000 m², auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:
- Warengruppe Möbel
- die für den Möbelmarkt notwendigen Lagerräume
b) Schank- und Speisewirtschaften in deutlich untergeordnetem Umfang
1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO2) Zweckbestimmung: Möbelfachmarkt
Innerhalb der in der Planzeichnung als SO2 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich zulässig:
a) Ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6.000 m², auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:
Kernsortiment:
- Möbel
- Lampen / Leuchten
- abgepasste Teppiche
Zentrenrelevante Randsortimente:
- Haushaltswaren
- Bilder und Rahmen
- Heimtext
- Boutique
Die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 400m² nicht überschreiten, bei maximal 200 m² Verkaufsfläche für einen dieser genannten zentrenrelevanten Randsortimente.
b) die für den Möbelmarkt notwendigen Lagerräume
c) Schank- und Speisewirtschaften in deutlich untergeordnetem Umfang
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16, 17 und 19 BauNVO
In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist eine maximale GRZ von 0,85 zulässig, Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche aller Teilflächen der Sondergebiete innerhalb des Plangebietes.
2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Im Sonstigen Sondergebiet SO1 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 94,0 m über NHN festgesetzt.
Im Sonstigen Sondergebiet SO2 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 84,5 m über NHN festgesetzt.
2.3 Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO
Unterer Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt ist das Nullniveau des Deutschen Haupthöhennetzes (NHN).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Obere Bezugspunkt
Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern. (§ 18 (1) BauNVO)
Gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Erschließungsanlagen (z.B. Treppenaufgänge), Filteranlagen und dergleichen (auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche) um maximal 3,5 m.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB
3.1 Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereich und/oder Terrassen um jeweils maximal 1,0 m überschritten werden. Die Überschreitung ist auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
4. Zulässigkeit von Stellplätzen
Umgrenzung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 ist je 100 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Die dem jeweiligen SO zugewiesenen Stellplätze können auch innerhalb der Flächen des jeweils anderen SO nachgewiesen werden.
5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 4 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg"
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" stellt den privaten Anschluss des westlich an das Plangebiet angrenzenden Autohandels an die Planstraße dar und dient der Sicherung der Erschließung.
6. Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB
Die Überbauung der Gasleitung oder des damit in Verbindung stehenden Schutzstreifens mit einer Gesamtbreite von 4 m ist nicht zulässig.
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit § 9 (1) 20 und 25 BauGB
Ebenerdige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Unbefestigte Flächen und Vorhallenflächen sind mit bodendeckenden einheimischen Gehölzen, Stauden oder flächigen Bepflanzungen naturnah zu begrünen.
Pflanzungen sind auch im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgänge sind zu ersetzen.
Gemäß Baumschutzsatzung sind für den Ersatz der zu fallenden Bäume 150 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Bördepark zu pflanzen. Es sind mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB
Die innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA
10.1 Dachgestaltung
Dachform
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.
Dachbegrünung
Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 6° Dachneigung sind auf mindestens 80 % der Fläche flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen.
Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unterhalb der Module ist möglich.
10.2 Fassadenbegrünung
Mindestens 55 laufende Meter der Westfassade des Möbelfachmarktes im SO 2 sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.
11. Artenschutz
Eine Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen soll außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahme ist auf die notwendige Fläche zu beschränken. Es ist gem. DIN 18920 ein Abstand von 1,5 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

HINWEISE

Archäologie
Für unerwartet freigelegte archäologische Funde und Befunde besteht eine Meldepflicht. Dabei ist insbesondere nach § 9 (3) und § 14 (9) und (10) des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt zu verfahren.
Artenschutz
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
Baumschutz
Grundsätzlich gelten bei Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen die DIN 18920, die RAS-LP4 und die ZTW Baum-Stb04. Weiterhin gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Die genannten Richtlinien und Vorschriften sind bei der Planung und den Ausführungsarbeiten zu beachten und strikt einzuhalten. Sollten sich die Baumaßnahmen in den Bereich der geschützten Kronen- und Wurzelzonen ausdehnen, sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung dieser Richtlinien und Vorschriften durchzuführen.
Bodenschutz
Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Fremdstoffe, Farbveränderungen, Gerüche) ist das Umweltamt entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Tritt eine solche Situation während der Erdarbeiten auf, sind die Erdarbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
Durchführungsvertrag
Vor Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (3a) BauGB geschlossen. Für die Prüfung der Zulässigkeit der Nutzungen sind die Inhalte des Durchführungsvertrages verbindlich. Eine Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrages ist möglich, bedarf jedoch der Schriftform, darf in seinen Inhalten nicht die Grundzüge der Planung berühren und benötigt das Einvernehmen der Stadt Magdeburg.
Straßenrechtliche Entscheidung
Mit Rückbau gilt der bisherige Verlauf der bisher öffentlichen Straße gemäß § 8 StrGr LSA als eingezogen. Der neue Verlauf der Straße gilt mit Inbetriebnahme gemäß § 6 StrGr LSA und der öffentlichen Bekanntmachung als gewidmet.
Kampfmittelverdacht
Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbaubarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg - Gefahrenabwehr aufgenommen werden.
Niederschlagsentwässerung
Gemäß § 5 (2) der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg 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 zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Kanäle 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Official header for Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Magdeburg. Includes the city logo and contact information. Below the header is the title 'Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428-1.2 ZUM BÖRDEPARK Stand: Juni 2023 (geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 20.04.2023) M 1:1000'. At the bottom right is a site location map showing the project area within Magdeburg, near the Bördepark and Salbker Chaussee. A scale bar and north arrow are also present.