

# 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 Verbrauchsmarkt einschließlich Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m²  
 - private Verkehrsflächen und  
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrt  
 - ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7 m  
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von maximal 2.537 m² festgesetzt.

**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 Kreuzungsbereichs zwischen der Birkenallee und der St.-Josef-Straße innerhalb des Geltungsbereichs 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 Flächengehaltbestände E1 bis E3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Mitteleuropa 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 Robinie  
 E2 - 1 x Bergahorn, 1 x Walnuss, 1 x Gemeine Esche, 2 x Eschenblättriger Ahorn, 6 x Robinie  
 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 Gebäudelfläche des geplanten Nahversorgers aus Richtung des Geländes der Kirche abzusichern. Die Pflanzung erfolgt in zwei Reihen, in welche die Hochstämme der Ersatzpflanzung zu integrieren sind.

Pflanzliste Sträucher (Vorschlagsliste):  
 Haselnuss (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutorter Hartriege (*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 53 Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm in einem Pflanzabstand von jeweils 8 m gepflanzt.

Pflanzliste Bäume (Vorschlagsliste):  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sand-Birke (*Betula pendula*),  
 - 10 Sand-Birken entlang der Birkenallee,  
 - 5 Walnussbäume entlang der St.-Josef-Straße,  
 - 8 Winter-Linden oder Berg-Ahorn in zweiter Reihe entlang der St.-Josef-Straße,  
 - 12 Winter-Linden oder Berg-Ahorn auf den Baumstreifen zwischen den Stellflächen,  
 - 12 Winter-Linden oder Berg-Ahorn entlang der südlichen B-Plangrenze,  
 - 6 Winter-Linden oder Berg-Ahorn entlang der Zufahrt zum Lager.

§ 12 Schutz von Bäumen zur Vermeidung von Schadeinwirkung bei Bauarbeiten  
 Zu erhaltende Einzelbäume sind gemäß DIN 19520 zu schützen. Während der Bauarbeiten ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronenradius) zu dem zu erhaltenden Baum einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Im geschützten Wurzelbereich zu erhaltender Bäume hat keinerlei Baulastigkeit oder Baustellenbetrieb stattzufinden.  
 Dazu sind die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumreihen während der Bauarbeiten durch einen Schutzzwanz (mind. 1,50 m außerhalb der Baukante) 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 (SWM und SAB) und deren Rechtsnachfolger. 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-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**  
 § 14 Aufgrund der ermittelten Lärmaufschaltung von schutzwürdigen Nutzungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm innerhalb des untersuchten vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes sind folgende Festsetzungen als 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 / 5790994,433 und 4471232,793 / 5790933,790.  
 - 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. § (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen 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 nachprüfbarer 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 Steinkühle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

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

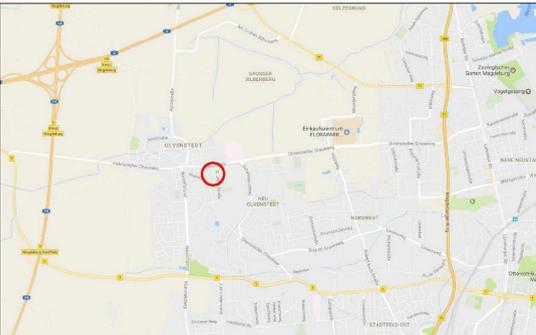
**Alltesten**  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltesten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltsamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungefordert 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 Schutzmaßnahmen 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)  
 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO) - Einkaufsmarkt BGF 2.537 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 Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
 unterirdische Leitung, Schutzwasserkanal DN 200, Schutzstreifen 3m beidseitig  
 unterirdische Leitung, Strom 10 kV, Schutzstreifen 1,50m beidseitig  
 unterirdische Leitung, Gas HD DN 50, Schutzstreifen 20m beidseitig
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Grünflächen  
 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. 25a 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)  
 Pflanzgebiet A1 gemäß bestehenden textlichen Festsetzungen  
 Erhaltungsmaßnahmen E1 bis E3 gemäß bestehenden 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)  
 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  
 Werbeanlage/Werbepylon



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 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 .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

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 .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

**Entwurfsbearbeitung**  
 Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 wurde ausgearbeitet vom:

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck 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 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg  
 DS0095/18, Anlage 2  
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1  
 "Nahversorger St.-Josef-Straße"  
 Stand: September 2018  
 Maßstab: 1:500

**Verfahren**  
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf 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. 1 Satz 2 BauGB am 28.10.2016 über das Amtsblatt Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 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 über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck 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 .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

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

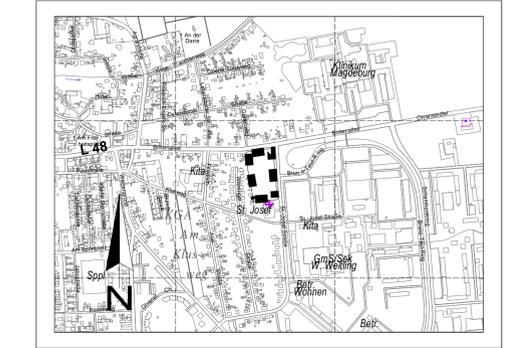
Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

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 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Stadtplanungsamt



Planverfasser:  
 Ingenieurbüro Lange & Jürries  
 Straßenbau, Tiefbau, Hochbau  
 Niels-Bohr-Str. 1, 39116 Magdeburg  
 Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenausganges: 01/2017

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

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....  
 Siegelabdruck Stadtplanungsamt

**Kartengrundlage**  
 Kartengrundlage:  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 515  
 Stand der Planungsunterlage: Januar 2016  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) 01.06.2009  
 am: [ALK 1 0312013] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)  
 Aktenzeichen: A 18/1-10159109