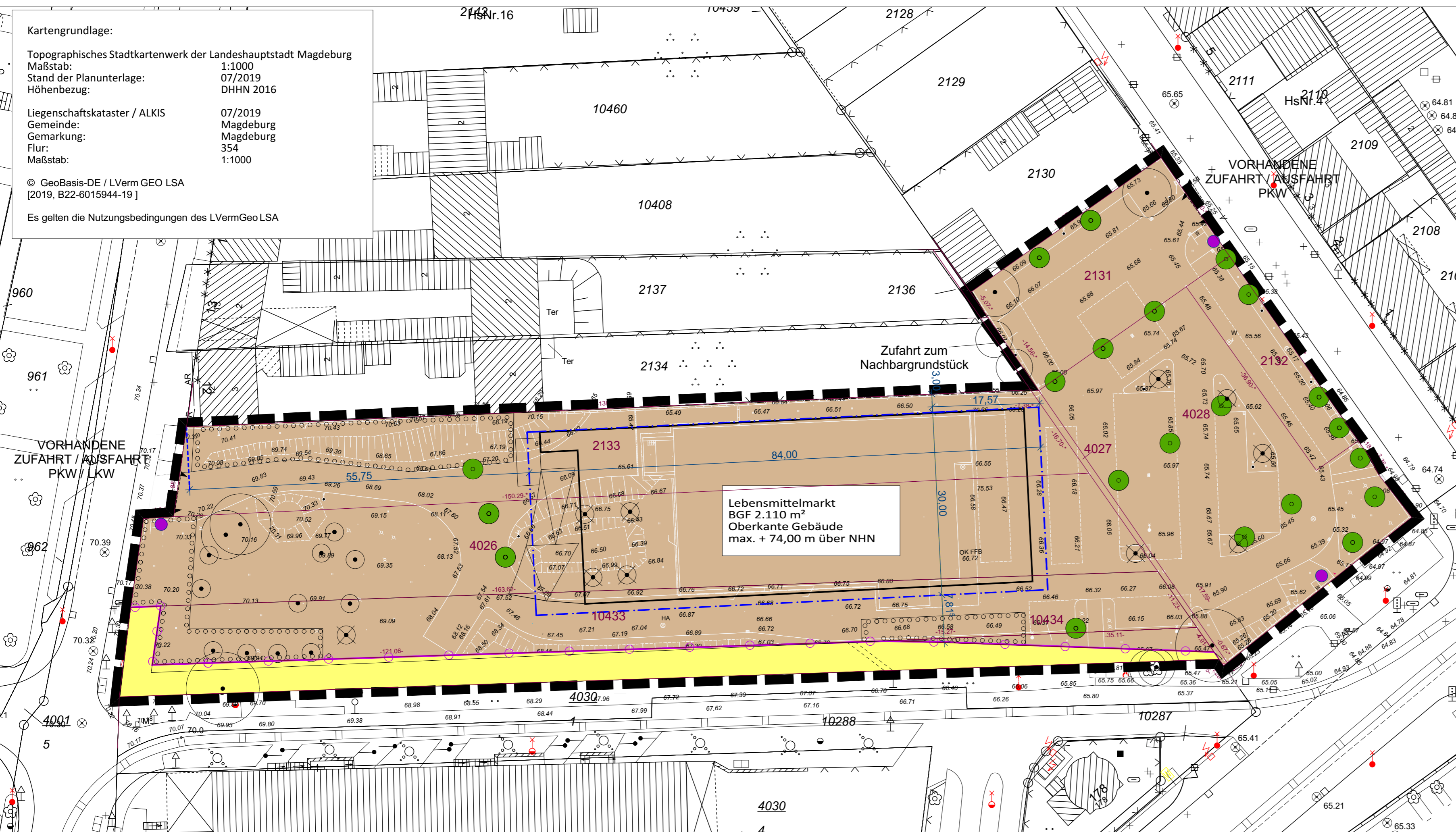


**PLANTEIL A
PLANZEICHNUNG**



**PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- Das Baugebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem Sortiment zur Nahversorgung. Zulässig ist ein Betrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m². Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) müssen mindestens 80 % der für das Warenangebot genutzten Verkaufsfläche umfassen. Zulässig sind auch Stellplätze und Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen des Betriebes.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist unzulässig. (§ 19(4) Satz 3 BauNVO)

§ 2 Emissionen / Immissionen

Der LKW-Anlieferverkehr für den SB-Markt ist nur zulässig an Werktagen zwischen 6 und 22 Uhr.
Der Schalleistungspegel für die externe Lüftungstechnik im Bereich des Verkaufs- und Techniraumes wird auf 60dB(A) begrenzt.
Der Schalleistungspegel für die externen Quellen im Bereich der Entladung wird für den Kühlmittelverflüssiger auf 67 dB(A) und das Lüftungsaggregat auf 60 dB(A) begrenzt.
Das Kühlaggregat ist einzuhausen.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

- Pflanzbindung, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchst. b BauGB
Die Bäume mit Erhaltungsgebot (einschließlich die im Randbereich des Parkplatzes gepflanzten Laubbäume) sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig (entsprechend der Baumschutzsatzung) in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Pflanzgebot, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchst. a BauGB
Auf den Flächen ist eine geschlossene, gestufte Baum- und Strauchpflanzung mit einheimischen Arten anzulegen. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 40 Sträucher (Höhe mind. 0,6 m) und ein Baum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Es sind überwiegend einheimische Arten mit Früchten als Lebensraum für Vogelartenzu wählen.
- Die privaten Grünflächen außerhalb der Pflanzgebotfläche sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind bei Verlust gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 4 Erneuerbare Energien

Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaik-Anlage festgesetzt (9 Abs. 1 Nr.23b BauGB)

**PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Bis auf das Maß der baulichen Nutzung und Emissionen/Immissionen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 334-1.2 „Einzelhandelsstandort Bergstraße“ in gleicher Weise für die 1. Änderung.

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

- Lebensmittelmarkt (siehe auch textliche Festsetzungen § 1) (§ 9 (1) Nr. 1 des BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- BGF 2.110 m²
- 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
- OK + 74,00 m Oberkante von Gebäuden über NHN als Höchstmaß (§ 16 (1) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§23 (3) Bau NVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Einfahrtsbereich

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Baum neu zu pflanzen
- Baum zu erhalten
- Baum zu fällen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenplanes
- Werbepylon innerhalb des privaten Grundstücks, Bestand
- Vorhandene Stellplätze
- Geplanter Markt
- Topographie
- Flurstücksnummern

HINWEISE

Einhaltbarkeit 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.

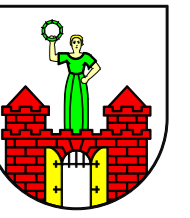
Archäologie allgemein

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

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

Landeshauptstadt
Magdeburg



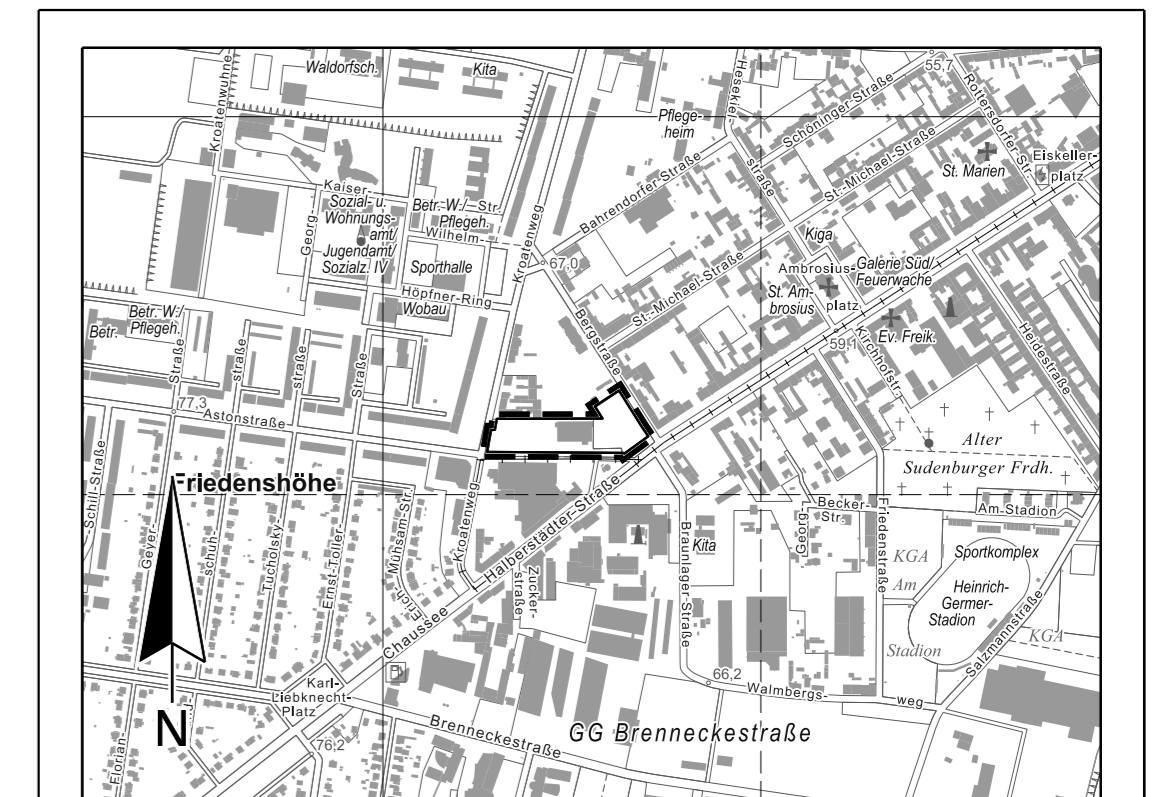
DS0352/19 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 1. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 334-1.2
EINZELHANDELSSTANDORT BERGSTRASSE
(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 20.02.2020)

Stand: Dezember 2019

M 1 : 500



Planverfasser:
Architektur- und Ingenieurteam
Noack & Sens
An der Schule 2
39 340 Haldensleben

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2019