



PLANTEIL A

PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Vorhaben und Erschließung (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- 1.1 Neubau eines 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit betreuten, altersgerechten Wohnungen sowie Läden und Dienstleistungsbetrieben mit max. 400 m²
- 1.2 Neubau eines Nahversorgermarktes mit max. 1100 m² Verkaufsfläche (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 BauNVO)
- 1.3 Errichtung der zu 1.1 und 1.2 zugehörigen Stellplätze
- 2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2.1 In der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr dürfen nur die 11 Stellplätze in der dritten Parkreihe durch die Bewohner genutzt werden. Nachts ist die Nutzung der anderen Stellflächen durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- 2.2 Anlieferungen sind nur werktags in der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig
- 2.3 Für den Betrieb der haustechnischen Anlagen des Marktes sind die im schalltechnischen Gutachten getroffenen Annahmen für Schallleistungspegel (Außenkondensator für Kälteanlagen Schallleistungspegel von LWA = 70 dB(A), Zu- und Abluftleitungen jeweils mit LWA = 45 dB(A)) zu realisieren.
- 2.4 Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von 26,40m und einer Höhe von 3,00m bis 3,50m entsprechend der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.1 Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit überwiegend heimischen Sträuchern geschlossen zu bepflanzen
- 3.2 Im Bereich der nördöstlichen Pflanzfläche sind 3 heimische großkronige Laubbäume anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 3.3 Die Stellplatzanlagen sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.4 Die Lärmschutzwand ist dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.5 Die Dachfläche des Nahversorgers ist als Gründach auszubilden und dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen und Einzelgehölzen zu begrünen.

HINWEISE

- 1. Im Geltungsbereich ist eine Boden- und Grundwasserkontamination vorhanden (s. Untersuchung der IG Ingenieurgruppe GmbH Magdeburg vom 29.04.2002)
- 2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau nachzuweisen.
- 3. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshaupstadt Magdeburg – vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- 4. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger eingreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung der Fläche auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen – Anhalt erforderlich.
- 5. Der Leitungsplan und der Schleppkurvenplan sind Bepläne zum Planenteil A Planzeichnung
- 6. Massnahmen zum Altlastenschutz
Soweit bei Tiefbauarbeiten wider Erwarten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so sind die zuständigen Fachbehörden (Umweltamt, Gewerbeaufsichtsamt) zu informieren und ggf. geeignete Gefahrenabwehr- bzw. Arbeitsschutzmassnahmen zu ergreifen.
weitere Hinweise s. Punkt 7.3 der Begründung
- 7. Die mit Geh- u. Fahrwegen zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner Immermannstr. 19 – 21, sowie vorh. Gärten u. Stellplätze südlich des Grundstücks, schränken nicht die Geh- und Fahrrechte der Kunden + Anlieferbetriebe des Verbrauchermarktes ein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
nach Paragraph 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB

I. PLANZEICHENERSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
VERBRAUCHERMARKT
Maß der baulichen Nutzung
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 27 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 30 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 31 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 32 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 33 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 34 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 35 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 36 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 37 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 38 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 39 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 40 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 41 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 42 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 43 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 44 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 45 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 46 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 47 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 48 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 49 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 50 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 51 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 52 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 53 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 54 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 55 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 56 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 57 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 58 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 59 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 60 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 61 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 62 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 63 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 64 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 65 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 66 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 67 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 68 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 69 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 70 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 71 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 72 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 73 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 74 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 75 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 76 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 77 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 78 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 79 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 80 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 81 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 82 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 83 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 84 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 85 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 86 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 87 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 88 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 89 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 90 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 91 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 92 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 93 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 94 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 95 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 96 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 97 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 98 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 99 BauGB
Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 100 BauGB

- II. SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh- u. Fahrwegen zu belastende Flächen
mit Grünflächen u. Stellplätze südlich des Grundstücks
mit Grünflächen u. Stellplätze südlich des Grundstücks
Stoßort Einkaufswagen
Fahrradstellplätze
Wartstollenfunktion
III. KENNZEICHNUNG
Umgrünung von Flächen, deren Böden erheblich mit unversärbaren Stoffen belastet sind
IV. VERMERKE
Hotstelle Straßenbahn

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 11.03.2004 diesen vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 208-1.1 "Olvenstedter Platz - Südseite", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorbereitenden Bebauungsplans, in der vorliegenden Form als Satzung.

Die verwendete Planunterlagen 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Die Erfassung zur Verortung des Liegenschaftskarte gemäß § 13 (5) VermKatLSA wurde mit Datum v. 06.05.2002 erstellt.
Magdeburg, den 16.12.2003

Entwurfserstellung
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 208-1.1 wurde ausgearbeitet von:
Dipl.-Ing. Arch. BDA Johannes Schroth
Architekturbüro PARTNER
Magdeburg, den 19.12.2003

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 13.06.2002 auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Vorlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Einleitung des Verfahrens zum vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 208-1.1 "Olvenstedter Platz - Südseite" gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02.07.2002 ortsbekannt gemacht.
Magdeburg, den 30.03.2004

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.07.2002 durchgeführt worden.
Magdeburg, den 30.03.2004
Die Stellung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.
Magdeburg, den 30.03.2004
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 13.06.2002 dem Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 208-1.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 12 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt.
Magdeburg, den 30.03.2004

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsbekannt gemacht.
Magdeburg, den 30.03.2004
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2002 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.
Magdeburg, den 30.03.2004

Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 208-1.1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf einer Sitzung am 11.03.2004 dem vereinfacht geänderten Entwurf und der Begründung zugestimmt.
Dem beratenden Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 4 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB dem betroffenen Bürger gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2002 und 30.08.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Magdeburg, den 30.03.2004

Satzung zum vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 208-1.1
OLVENSTEDTER PLATZ - SÜDSEITE
Stand: November 2003
M 1:250

