Satzung der Gemeinde Flechtingen über den Bebauungsplan Nr. 1- 2017
"Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 23.08.2018 die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen", Gemeinde Flechtingen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Einschränkung der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV der Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes des Landes Sachsen Anhalt (RdErl. des MLU vom 25. 8. 2015 – 33.2/4410) unzulässig sind. Betriebe der Abstandsklasse V sind nur ausserhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten 300 Meter Radius um den für die Beurteilung relevanten Immissionsort zulässig.

1.2. Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet unzulässig sind. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden eingestuft: Lebensmittel, Drogeriewaren, Getränke. Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen, bis zu einer Grundfläche von 40 m².

1.3. Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

1.4. Anzahl der Vollgeschosse
Eine Überschreitung der festgesetzen zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten wird.

1.5. Höhenbezugspunkt
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die mittlere Höhe der Straße Knellwiese in dem an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Abschnitt festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende abweichende Bauweise im Plangebiet gilt:
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Neuaussaat mit gebietsheimischen zertizierten Saatgut und geeignete Pflegemaßnahmen (1-2 x jährliche Mahd) zum Biotoptyp artenreiche Flachlandwiese (FFH Lebensraumtyp 6510) oder in den feuchten Bereichen zum Biotoptyp Brenndolden- Auenwiese (FFH Lebensraumtyp 6440) zu entwickeln ist.
Die vorstehende Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff durch das Gewerbegebiet im Plangebiet zugeordnet.

4. Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Die am Südostrand des Plangebietes vorhandene Baumreihe auf dem Flurstück 29 ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Überbauung/ Überschüttung des bis in das Plangebiet reichenden Wurzelraumes (anzunehmen ist hierfür der Kronendurchmesser) sowie ein einseitiger oder den Bestand gefährdender Kronenrückschnitt sind nicht zulässig.

(2) Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10- 12 cm
- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch.

Bei der Anpflanzung sind vorhandene Gehölze an der Ostgrenze des Plangebietes einzubeziehen und zu erhalten.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Bäume
Hain- Buche (Carpinus betulus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter- Linde (Tilia cordata), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet"), Feld- Ahorn (Acer campestre)

Sträucher
Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeine Schlehe (Prunus spinosa), Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Silber-Ölweide (Eleagnus commutat), Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) in Sorten, Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Spierstrauch (Spirea) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Gemeinde Flechtingen
Gemarkung Flechtingen, Flur 2
Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: 10/2014
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
[ALK/08/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18 - 17108/2010

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 16 m — Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1. 4. der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs .1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die mit Leitungsrechten für eine Schmutzwasserleitung zugunsten der Leitungseigentümer zu belasten sind

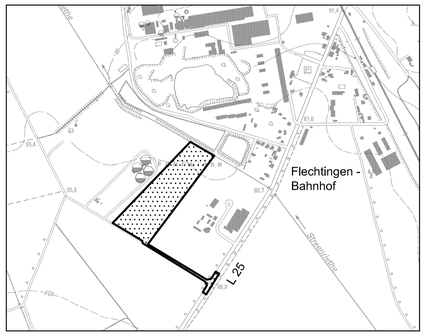
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauleitplanung der
Gemeinde Flechtingen

Bebauungsplan 1- 2017
"Gewerbegebiet Knellwiese- Baulogistik
Bahnhof Flechtingen"

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1: 1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
[TK 10/08/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1 - 6021577/2011

Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik in Bahnhof Flechtingen beschlossen.	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen	Als Satzung beschlossen.	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten
Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a	vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2017 bekanntgemacht am 06.12.2017	vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.05.2018	vom 01.06.2018 bis 03.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 24.05.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß §10 BauGB am		Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 08.10.2018 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Irxleben, den 11.09.2018	Flechtingen, den 11.09.2018	Flechtingen, den 11.09.2018	Flechtingen, den 11.09.2018	Flechtingen, den 11.09.2018	Flechtingen, den 11.09.2018	Flechtingen, den 23.10.2018
gez. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung	gez. Krümmling L.S. Bürgermeister	gez. Krümmling L.S. Bürgermeister	gez. Krümmling L.S. Bürgermeister	gez. Krümmling L.S. Bürgermeister	gez. Krümmling L.S. Bürgermeister	gez. Krümmling L.S. Bürgermeister