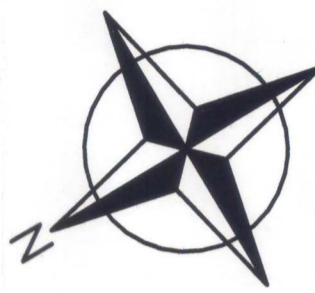




B - PLAN GEWERBEGEBIET "AN DER FEUERWEHR" GEMEINDE FLECHTINGEN

PLANZEICHNUNG

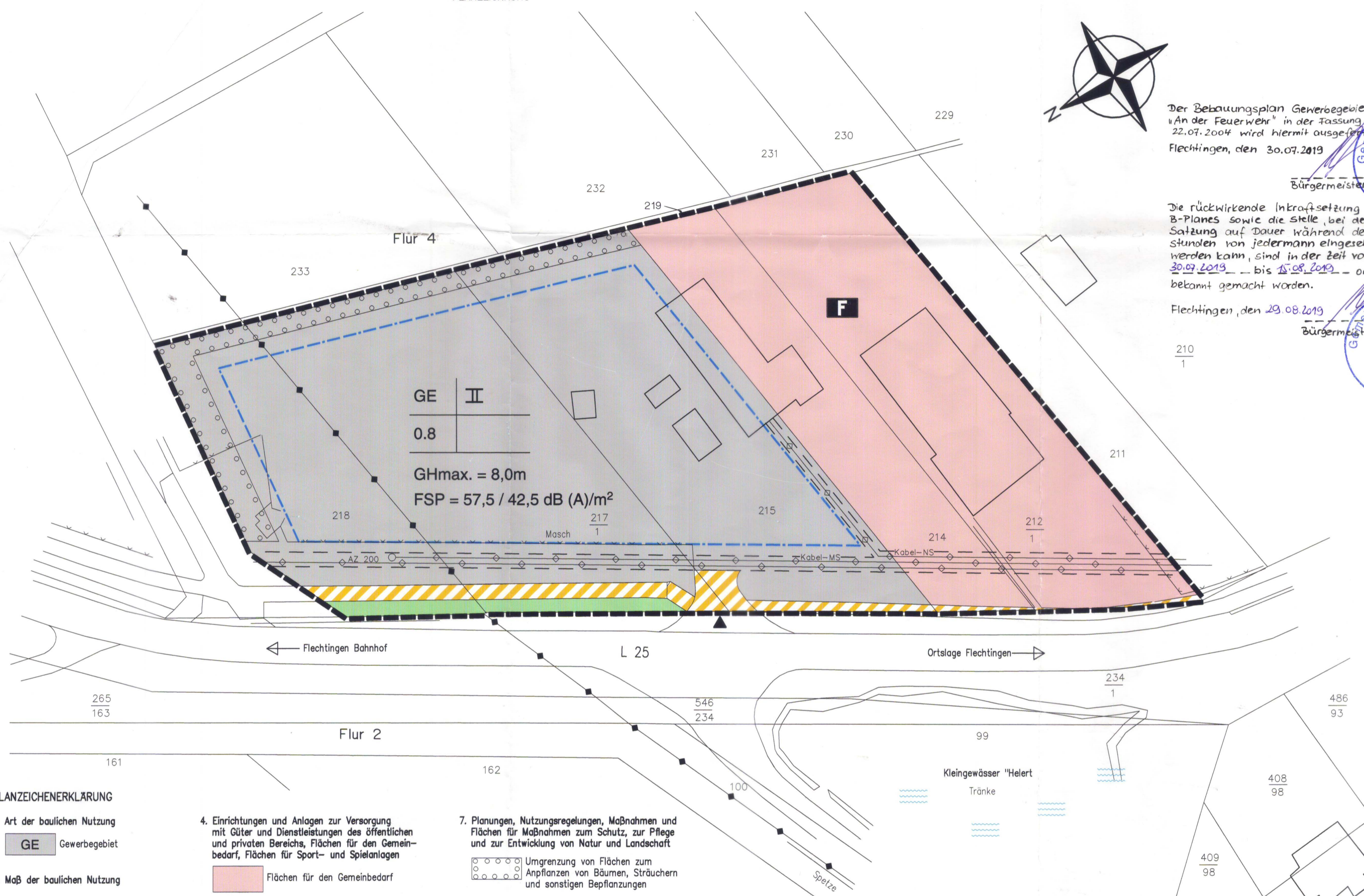


Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "An der Feuerwehr" in der Fassung vom 22.07.2004 wird hiermit ausgesetzt.
Flechtingen, den 30.07.2019
Bürgermeister

Die rückwirkende Inkraftsetzung des B-Planes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind in der Zeit vom 30.07.2019 bis 15.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Flechtingen, den 29.08.2019
Bürgermeister

Flechtingen, den 29.08.2019

210
1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0.8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
GH max. 8,0m bezogen auf OK Erschließungsfläche

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Rod / Gehweg
- Einfahrt

6. Grünflächen

öffentliches Grün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

nachrichtliche Übernahme vorh. Freileitung

nachrichtliche Übernahme Leitung unterirdisch

Leitungsrecht als eingetragene Grunddienstbarkeit

- der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH

- der Avacon AG Gardelegen

FSP flächenbezogener Schalleistungspegel Tag/Nacht gem. Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:
Haldensleben
Flechtingen
Flechtingen
4
1: 1000, vergrößert auf 1: 500

Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr): 11, 2003

Vervielfältigungs-
erlaubnis erteilt
durch das Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 14.01.2005
Aktenzeichen: 22.3-A9-5695/04-32

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanerische Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung
Auf der als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs.1+2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs.3 BauNVO werden i.V. mit § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Verkehrsflächen
Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Zufahrt von der L 25 erschlossen. Die innere Erschließung hat durch die Investoren je nach erforderlichem Gebäudezuschnitt bzw. nach funktionellen Erfordernissen zu erfolgen. Der Feuerwehr ist jedoch in jedem Fall die ungehinderte Durchfahrt zu gewähren.

2. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

2.1 Für Gewerbeansiedlungen im Gewerbegebiet sind die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) einzuhalten.

Landschaftplanerische Festsetzungen

1. Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB ausgewiesenen Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Bäume sollten in einem Abstand von 10m gepflanzt werden. Somit ergibt sich eine Anzahl von 12 zu pflanzenden Bäumen. Als Art ist Winter-Linde (Tilia cordata) zu verwenden. Die Pflanzqualität sollte mind. 3xv, 14-16m DB betragen. Die Strauchpflanzung sollte insbesondere aus Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsröse (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) sowie Liguster (Ligustrum vulgare) zusammengesetzt werden. Die Pflanzdichte der Sträucher sollte 1 Pflanze / 2m² nicht unterschreiten. Als Mindestpflanzqualität ist 5 TR, 100-150 auszusetzen.

Hinweis
Der externe Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1100m² wird innerhalb des Ersatzflächenpools an der Hainbrücke von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. In der Flur 4 auf den Flurstücken 1139, 1140 und 1147 in der Gemarkung Flechtingen sind die Gehölzpflanzungen in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu leisten. Innerhalb eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde und dem künftigen Investor wird je nach Flächenanspruchnahme der Anteil des Ausgleichsflächenbedarfs festgelegt und der zeitliche Rahmen der Durchführung bestimmt. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist die vertragliche Vereinbarung zu schließen.

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Abwasserbeseitigungspflicht nach §§ 150, 151 WG LSA

§ 151 Abs. 3 WG LSA - Zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in den geeigneten Fällen durch Versickerung, sind anstelle Gemeinde verpflichtet:
1. der Grundstückseigentümer,
2. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BAU GB)
Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BAU ROG vom 18.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BAU NVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PLAN ZV) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (B NAT SCH G)
in Verbindung mit (BAU ROG) vom 18.08.1997
- Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung nach § 2 Abs.1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.10.00 in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Flechtingen beschlossen und am 16.01.01 in den Schaukästen der Gemeinde Flechtingen bekannt gemacht.

Flechtingen, den 31.08.2004

Planverfasser für den Entwurf des Bebauungsplanes

BAUPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
Gerkestraße 4
39340 Haldensleben

Haldensleben, den 22.07.04

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Vorstellung des Vorentwurfes innerhalb der öffentlichen Gemeinderatssitzungen.

Flechtingen, den 31.08.04

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 und § 2 Abs.2 BauGB

Die von der Planung betroffenen TOB sowie die Nachbar-gemeinden wurden an der Planaufstellung mit Datum vom 15.07.03 beteiligt.

Flechtingen, den 31.08.04

Billigung und Auslegung nach § 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen hat am 10.07.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.04 bis 29.08.04 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 14.07.04 ortsüblich in den Schaukästen bekannt gemacht.

Flechtingen, den 31.08.04

Satzungsbeschluß nach § 10 Abs.1 BauGB

Der Gemeinderat hat am 22.07.04 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 07/04 als Satzung beschlossen.

Flechtingen, den 31.08.2004

Bekanntmachung / Inkrafttreten nach § 10 Abs.3 BauGB

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes vom 09.08.04 in den Schaukästen der Gemeinde ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und ist somit rechtsverbindlich geworden.

Flechtingen, den 31.08.2004

Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage 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 ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 14.01.2005

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Flechtingen, den 06.09.2005

Geltendmachung von Mängeln

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Flechtingen, den

Bürgermeister

GEMEINDE FLECHTINGEN BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGBIET "AN DER FEUERWEHR"

M : 1:500 Stand : 07/2004



Situationsplan

Kartengrundlage
Auszug aus der Top. Karte 1 : 10000
Blatt Nr. N-32-143-A-1-2 Ausgabejahr 1999
Blatt Nr. N-32-131-C-4-4 Ausgabejahr 1999
Herausgeber
Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung
Vervielfältigung erteilt
durch : Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung
am : 13.11.02
Aktenzeichen : A/500/2002

B+i BAUPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
RITTER - SCHAUB - WILKE GmbH

39340 Haldensleben ; Gerkestraße 4