

Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

**Begründung zur Satzung
der**

3 Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 1/06

**innerhalb des Industriegebietes II
Bülstringen**

Veranlasser:

Gemeinde Bülstringen

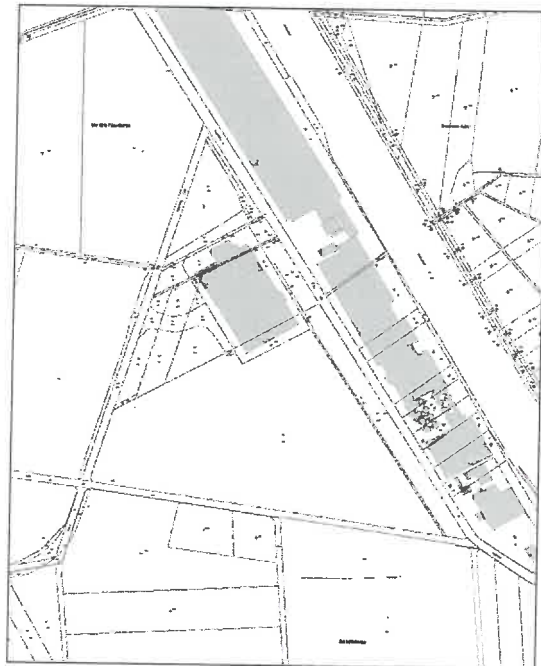
Hauptstraße 50

39345 Bülstringen

Tel.: +4939054.986-0

Fax: +4939054.986-26

e-mail: u.schmidt@vgflechtingen.de



Entwurfsverfasser:

**Planungsbüro Böhme &
Partner GmbH**

BERATENDE
UND BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

Tel.: +49 3695.6929-0

Fax: +49 3695.6929-21

e-mail: info@boehme-plan.de



Bülstringen, November 2007

1. **Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
2. **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan**
3. **Anlaß, Ziele und Zweck der 3. Änderung**
4. **Planinhalt und Festsetzung**
 - 4.1 **Erschließung**
 - 4.1.1 **Verkehrerschließung**
 - 4.1.2 **Ver- und Entsorgung**
 - 4.1.3 **Strom**
 - 4.1.4 **Brandschutz**
 - 4.2 **Landschaftspflege und Grünordnung**
 - 4.3 **Denkmalpflege und Archäologie**
 - 4.4 **Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 4.4.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 4.4.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.4.3 **Bauweise**
 - 4.5 **Leitungsrechte**

Hinweis

Anlagen

Textliche Festsetzungen / Planzeichen

Ursprungsplanung - Ausschnitt

1. Änderung des Bebauungsplanes - Ausschnitt

2. Änderung des Bebauungsplanes - Ausschnitt

Teilbereichsplanung Ölmühle - Ausschnitt

Auszug aus dem Grünordnungsplan - Lageplan

1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „1/06 im Industriegebiet II Bülstringen“ liegt südlich der Gemeinde Bülstringen.

Der räumliche Geltungsbereich der **3. Änderung des Bebauungsplanes** wird eingegrenzt durch die Landesstraße Nr. L 24 „östlich des Plangebietes, der neu errichteten Straße „Süplinger Weg“ (vorher Erschließungsstraße E 1), nord westlich, der vorhandenen Kreisstraße K 1652 an der Westgrenze des Plangebietes und dem Weg „Trift“, südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches.

Betroffen von der 3. Änderung sind die Flurstücke 283, 287, 318, 321, 325, 22, 320, 324, 327 und 332, Flur 7, Gemarkung Bülstringen mit einer Gesamtfläche von ca. 107.800 m².

Im Zusammenhang mit der derzeitigen Flurneuordnung des in der Gemarkung Bülstringen laufenden amtlichen Bodenordnungsverfahrens entstehen daraus im Neubestand die Flurstücke 2409, 2410, 2411, 2408, 2407, 2406, 1049.

Für den Bereich der Flurstücke 283, 287, 318, 321 und 325 (neu – 2409, 2410, 2411) in einer Größe von 4.322 m² wurde bereits die Teilplanung „Ölmühle“ mit Satzungsbeschluss im vereinfachten Verfahren abgeschlossen und hier redaktionell übernommen bzw. in die vorliegende Gesamtplanung mit eingearbeitet.

2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2878)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58)
- Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt vom 20.12.2005 (BauO LSA) (GVBl. LSA S. 769)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454), geändert durch Gesetz vom 14.1.2005 (GVBl. LSA S. 14)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt In der Fassung vom 5.10.1993, zuletzt geändert am 22.3.2006

- Bekanntmachungsverordnung vom 25.04.1994, zuletzt geändert am 12.11.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen, genehmigt durch das Regierungspräsidium Magdeburg am 05.07.1993

3 Anlass, Ziele und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit bevorstehenden Investitionen auf den o.g. Flurstücken ist eine Änderungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 Industriegebiet II Bülstringen gibt die Ansiedlung eines potentiellen Investors für den Bau einer Industrieanlage.

Der gewählte Standort innerhalb des Industriegebietes II Bülstringen ist für den Investor die optimale Grundstücksfläche und die Infrastruktur, um sein Vorhaben zu verwirklichen.

Folgende Punkte sind bei der Wahl des Grundstückes durch den Investor ausschlaggebend:

- Optimale verkehrstechnische Anbindung zur Belieferung mit Rohstoffen und Abtransport der Fertigprodukte, sowohl auf dem Wasserwege wie auch über das Straßennetz und die Möglichkeit der Nutzung eines Gleisanschlusses im Gewerbe - und Industriegebiet I.
- Zusammenhängende Grundstücksflächen
- Kurze Wegeverbindungen zum Hauptrohstofflieferanten des Getreidebe- und Verarbeitungskomplexes der Baro Lagerhaus GmbH & Co.KG

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes schafft die Bauleitplanung Voraussetzungen für die Ansiedlung des Investors, welcher mit Errichtung der Anlage die dringend benötigten Arbeitsplätze für die gesamte Region und darüber hinaus schafft.

Die Rohstofflieferanten aus dem Einzugsbereich der Börde erreichen über kurze Wege die Abnehmer.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die im Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen und wird deshalb als „3. Änderung des Bebauungsplanes 1/06 im Industriegebiet II Bülstringen“ bezeichnet.

Die Grundzüge der bestehenden Planung werden dabei nicht berührt.

Es gilt weiterhin die gebilligte Begründung des genehmigten Bebauungsplanes 1/06 Industriegebiet II Bülstringen.

Die nachfolgenden Änderungen und Ausführungen sind für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 1/06 im Industriegebiet II Bülstringen.

Die betroffenen Grundstücke werden größten Teils durch Investoren erworben, deren Konzept zur Gestaltung der Flächen für die Errichtung einer Industrieanlage dementsprechend objektbezogen ist.

Die o.g. Grundstücke bilden in der zukünftigen Bebauung eine Einheit. Die geplante Industrieanlage unterliegt einer festgelegten Technologie des Betriebsablauf. Daraus resultierend, ist das planerische Erfordernis auf der Grundstücksfläche umzusetzen. Die Erschließungsstraße „E 2“ wird auf die derzeit vorhandene Ausbaulänge des 1. Bauabschnittes festgeschrieben.

Das Flurstück Nr. 332 wird mit einer geschlossenen Baufeldfläche versehen. Die benötigten grundstücksbezogenen Erschließungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb seiner überbaubaren Grundstücksfläche nach Bedarf zu planen.

Die Grundflächenzahl bzw. der Anteil der nicht versiegelten Flächen verändert sich durch die Vereinigung des Baufeldes gegenüber des derzeit gültigen Bebauungsplanes nicht.

Mit der geplanten Baumaßnahme ist die Änderung der Firsthöhe der Gebäude im Baufeld Industriegebiet₂ -GI₂- erforderlich. Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt auf 45,0 m. Die Überschreitung der Firsthöhe mit Schornsteinen ist ausnahmsweise zulässig.

Mit der Festsetzung der Firsthöhe, bezogen auf den Höhenbezugspunkt 61,25 m über NN an der Landesstraße L 24, ergibt sich eine Gebäudegesamthöhe, die die

vorhandenen Silos im Industriegebiet I nicht überschreiten. Mit der Festsetzung der vor genannten Firsthöhe, unterhalb der vorhandenen Höhen der Nachbarsilos, ist somit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

Bei allen Höhenfestsetzungen im Plangebiet gilt der Höhenbezugspunkt 61,25 m ü. NN an der Landesstraße L 24.

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1/06 ist die Festsetzung einer Geländeregulierung als Voraussetzung für die Ansiedlung mehrerer Betriebe.

Die notwendige Geländeregulierung für das Baufeld wird vorhabenbezogen durch den Grundstückseigentümer auf der eigenen Grundstücksfläche reguliert. Notwendige Böschungen sind im Investitionsbereich, innerhalb des Baufeldes des Gl₂, anzuordnen.

Die Festsetzung der Geländeregulierung in den genehmigten Bebauungsplan ist keine Mindestfestsetzung und nicht mehr erforderlich. Diese Festsetzung entfällt somit.

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 24 und dem Süplinger Weg (ehemals Erschließungsstraße E1) sowie über die Kreisstraße K 1652 zu erreichen.

Die Einfahrt zum Gl₂ erfolgt über die neu errichtete Industriestraße (ehemals Erschließungsstraße E2).

Die innere Erschließung des Teilplangebietes erfolgt, wie bereits erwähnt, über eine Werkstraße.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Das anfallende bereits behandelte Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserleitung in der Industriestraße (Erschließungsstraße E2) abgeleitet. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück aufgefangen und weiter verarbeitet. Der Notüberlauf wird durch eine Regenwasserleitung über das RÜB am Nordrand des Plangebietes abgeführt. Der Überlauf des Regenrückhaltebeckens erfolgt in einem offenem Grabensystem, welches in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen der Erschließung hergestellt wurde.

4.1.3 Strom

Der Bedarf an Elektroenergie wird mit dem zuständigen Versorgungsträger über den Investor direkt abgestimmt. Vorhandene Kabelverläufe sind in die Satzung übernommen.

4.1.4 Brandschutz

Für die Löschwasserbereitstellung kann das, für das gesamte Plangebiet errichtete Regenrückhaltebecken, der in unmittelbarer Nähe befindliche Mittellandkanal und das Trinkwassernetz, genutzt werden.

Zufahrt und Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie Rettungswege auf dem Baugrundstück sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

4.2 Landschaftspflege und Grünordnung

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites treten gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen auf.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan des genehmigten Bebauungsplanes 1/06 behält damit seine volle Gültigkeit.

Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszuführen.

4.3 Denkmalpflege und Archäologie

Nach den derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Archäologischen Kulturdenkmale so weit zerstört, dass eine Ausgrabung vor Beginn der Bauarbeiten nicht notwendig ist. Auch außerhalb bekannter Archäologischer Fundstellen kann jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen sein. Die am Bau ausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen. Für alle Maßnahmen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt, insbesondere § 9 (3) i.V. m. § 149.

Die Belange des Bodens werden in dem Umweltbericht dargelegt.

Es wurde keine Bewertung der Natürlichen Bodenfunktion für das Plangebiet durch das Landesamt für Umweltschutz vorgenommen.

4.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist innerhalb eines Industriegebietes Gl₂ die Errichtung einer Industrieanlage zur Verarbeitung von nachwachsenden Rohstoffen geplant.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Teilplangebiet beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl 2,4. Die Höhe der baulichen Anlage beträgt 45,00 m. Diese ist als Höchstmaß für die Gebäudeoberkante festgesetzt. Notwendige Schornsteine dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten, jedoch eine Gesamthöhe von 60 m, bezogen auf den angegebenen Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten.

4.4.3 Bauweise

Für das Plangebiet „Gl₂“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Gebiet sind Gebäude zulässig, die eine Gebäudelänge größer als 50,0 m aufweisen.

4.5 Leitungsrechte

Die Anschlusspunkte der Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht verändert.

Hinweis

Im Plangebiet wird ein Bodenordnungsverfahren, hier Flurneuordnungsverfahren durchgeführt.

„Bodenordnung Feldlage Bülstringen, Landkreis Ohrekreis 07“ (durchführende Behörde Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte über die beauftragte Stelle ÖbVI Wenck Haldensleben).


Planungsbüro Böhme & Partner GmbH Bad Salzungen
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

12.11.2007

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 – BauGB; §§ 8 und 9 – BauNVO)



Gewerbegebiete



Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 – BauGB; § 16 – BauNVO)

0.8

Grundflächenzahl GRZ

2.4

Geschoßflächenzahl GFZ

FH 45.00

Firsthöhe baulicher Anlagen als
Höchstwert in m über Bezugspunkt

3. Bauweisen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

e

abweichende Bauweise



Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GI ₂	2.4
0.8	FH 45.00
a	-

Art der baulichen Nutzung <small>Baufeld-Nummer</small>	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	-



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
 - Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Industriegebiet (GI) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
2. Im nördlichen Bereich des Plangebietes GE₄ werden Betriebe der Abstandsklasse I und II entsprechend Runderlass des MU vom 26.08.93 (Abstandserlass) ausgeschlossen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH) wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
Bezugspunkte der Höhenangabe sind die vorhandenen Höhen in der Mitte der Erschließungsstraße E1 (Süplinger Weg).
2. Im GI₂ ist die Überschreitung der Höhenfestsetzung für Schornsteine zulässig.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Die Höhe der baulichen Anlage für die Fläche GE₃ (Olmühle) wird entsprechend § 18 BauNVO auf 15 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Mitte des Baufeldes.
Notwendige technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um 5 m überschreiten.
5. Die Anzahl von PKW-Stellplätzen im GE₃ (Olmühle) wird gem. § 22 BauNVO auf 5 Stück festgesetzt.

§ 3 Bauweise

Entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

GE-Gebiet offene Bauweise (o)
GI-Gebiet abweichende Bauweise (a)

Die abweichende Bauweise gilt im Sinne der offenen Bauweise – mit einer Gebäudelänge über 50,00 m.

§ 4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Entpunkte der Ver- und Entsorgung bleiben unverändert.

- § 5 Der Höhenbezugspunkt (HBP) befindet sich an der L 24 – Einfahrt Baro (Flur-Stück 81/25) mit 61,25 m.

III. Textliche Festsetzungen zur Landschaftspflege/Grünordnung

§ 1 MASSNAHMEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES:

Siehe hierzu zeichnerische Darstellung M 1 : 1000

- Grünordnerisches Prinzip des Bebauungsplanes
- Bepflanzungs- / Begrünungsplan

- (1) Der vorhandene Gehölzbestand (Kiefernstreifen SW-Ecke) ist zu erhalten.
Die Birnbaumreihe(n) entlang der L 24 sind in größtmöglichem Umfang zu erhalten.
- (2) Das Bebauungsgebiet wird von Vegetationsflächen umgeben (Breite entlang der L 24: 30 m, sonst sonst 15 m) die mit einem Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen (und einigen Robinien) und Strüchern zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Verbesserung bepflanzt werden.
Die nicht gehölzstreifenbestandenen Flächen sind gem. Bepflanzungsplan zu entwickeln.

Gehölzarten und -material sind dem Bepflanzungs- und Begrünungsplan M 1 : 2500; die Bepflanzungsart und -anordnung den dazugehörigen Pflanzschema zu entnehmen.

- (3) Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist mit einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke zu umpflanzen (Pflanzenabstand 1,00 m; mindestens 5 Strücker einer Art zusammenhängend). Die hier vorgesehenen Bäume sind gestalterisch wirkungsvoll und situationsgerecht innerhalb der Landschaftsrasen- / Wiesenflächen anzuordnen. Heimische Sollsträucher sind zulässig.

Gehölzarten und -material, bzw. gestalterisches Prinzip sind dem Bepflanzungs- und Begrünungsplan M 1 : 2500 zu entnehmen.

- (4) Die Bepflanzung der Erschließungsstraße und des Vegetationsstreifens entlang der L 24 erfolgt lt. Bepflanzungs- und Begrünungsplan M 1 : 2500 bzw. Gehölzverzeichnis.

Der mittlere Abstand der Straßenbäume beträgt 25 m in der Reihe.

- (5) Bepflanzung der Grundstücke:

1 heimischer Baum, ggf. auch Robinie / 1000 m² Grundstücksfläche
1 heimischer größer werdender Strauch / 100 m² Grundstücksfläche. Nähere Bestimmungen s.w.v..

Befestigte Flächen: Die Oberflächen und der Aufbau sind so auszuführen, daß die Niederschläge in größtmöglicher Menge auf dem Standort versickern, sofern keine anderen Vorschriften gelten. Das Gefälle soll in Richtung Vegetationsflächen erfolgen (Geländebündiger- oder Anschluß mit Hochbordlücken).

Nicht befestigte Freiflächen sind als Vegetationsflächen auszuführen (Rasen, Landschaftsrasen, Wiese; kleinere Flächen mit Gehölzen). Als kleinere bodendeckende Strücker sind geeignete nicht-heimische Arten (und Sorten) zulässig.

Wo es möglich ist, sollen die Bauwerkswände mit Selbstklimmern begrünt werden.

Efeu (*Hedera helix*) an schattigen Standorten, selbstklimmender Wilder Wein (*Parthen. Tricusp.* "Veitchii" z.B.) an sonnigen Flächen.

- (6) Für den Bereich GE₃ (Olmühle - Teilplan innerhalb der vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans) erfolgt die Bepflanzung als Einfriedung auf der Grundlage des Pflanzschemas des B-Planes 1/06 (Ursprungsplanung).

§ 2 ERSATZMASSNAHMEN (MASSNAHMEN AUF STANDORTEN AUSSERHALB § 1):

(1) ERSATZMASSNAHME 1: Renaturierung des Bullengrabens

(Siehe hierzu zeichnerische Darstellung: Renaturierung des Bullengrabens M 1 : 2000)

(Weiter-) Entwicklung des ökologisch wertvollen Bereiches zu einem Gehölzbestandenen Feuchtnaßbiotop (besonders geschützter Biotop - § 30)

- Stau des künstlichen-, weniger natürlich trassierten und profilierten neuen Grabens,
- dadurch Überlauf des Wassers in den alten, naturhaften Bullengraben. Bereich zwischen den Gräben als Sumpfbereich.
- Erhaltung des vorhandenen, wertvollen, heimischen Gehölzbestandes (Baumweiden, Roterlen, Stieleichen, Schlehen usw.). Einige Baumweiden evtl. als Kopfbäume entwickeln - absetzen (nach Absprache)
- Neupflanzungen
 - Schwarzpappel (*Populus nigra*), Hochstamm, 3 x v. m.B.; StU 12...14 cm; 3 St.
 - Stammbüsche, 3 x v. m.B.; StU 12...14 cm; 3 St.
 - Stieleiche, (*Quercus robur*), Heister, 2 x v. o.B.; 150...200 cm; 6 St.
 - *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), Sträucher, 2 x v. o.B.; 100...150 cm, 12 St.
 - *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), Sträucher, 2 x v. o.B.; 100...150 cm, 12 St.
 - *Rhamnus frangula* (Faulbaum), Sträucher, 2 x v. o.B.; 100...150 cm, 12 St.

(2) ERSATZMASSNAHME 2: Bepflanzung des Küstersiekgrabens

(Siehe hierzu zeichnerische Darstellung: Bepflanzung des Küstersiekgrabens M 1 : 2000)

Verbesserung der ökologischen und landschaftlichen Struktur durch Anlage eines grabenbegleitenden Gehölzstreifens m. Gras-/Krautflächen

- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes entlang und in Nähe des Küstersiekgrabens (Stieleichen, Erlen, Eschen...)
- Berücksichtigung der Lücken zwischen den vorhandenen Gehölzreihengruppen. Bei der Neupflanzung in diesen Bereichen "öffnen" - wegen höherer Biotopvielfalt auf engem Raum und aus gestalterischen Gründen.
- Abstand der Neupflanzung 5 m von OK Graben (maschinelle Grabenpflege usw.)
- Sträucher sollen an N-Seite und im Bereich der sonnigeren Ausbuchtungen (hier nur Schlehe und Schneeball) einen einreihigen, waldmantelartigen Gehölzsaum bilden.
- Bäume als Heister, 2 x v. o.B., Eiche mittlere Höhe, sonst Maximalhöhe.
- Sträucher 2 x v. o.B., Maximalhöhe
- Straucharten in 5-er Reihengruppen.
- Neupflanzungen
 - Schwarzpappeln (*Populus nigra*), 12St.
 - Stieleichen (*Quercus robur*), 24 St.
 - Roterlen (*alnus glutinosa*), 24 St.
 - Eschen (*Fraxinus excelsior*), 12 St.
 - Holzbirnen (*Pirus communis*), 12 St.
 - Moorbirken (*Betula nigra*), 12 St.
 - Salweide (*Salix capraea*), 80 St.
 - Faulbaum (*Rhamnus frangula*), 80 St.
 - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), 80 St.
 - Hasel (*Corylus avellana*), 80 St.
 - Schlehe (*Prunus spinosa*), 60 St.
 - Schneeball (*Viburnum opulus*), 40 St.

- (3) **ERSATZMASSNAHME 3: Bepflanzung Ohreweg und Kollakenweg**
(Siehe hierzu zeichnerische Darstellung: Bepflanzung Ohreweg und Kollakenweg M 1 : 2000)

Landschaftsökologische Standortverbesserung und Verschönerung des Landschaftsbildes durch raumbildende Baumreihungen und akzentuierende Einzelbäume/Baumgruppen an Wirtschaftswegen und Gräben.

- Linden *Tilia cordata* u./o. *Tilia platiphyllos*)
Material: Heister, 2 x v. o.B., 100...150 cm.
Angewachsene Heister durch fachgerechten Schnitt und Pflege über mehrere Jahre zu Hochstämmen erziehen.
Pflanzabstand: 7 m (6...8 m) – fluchtgerecht in Reihe ca. 12 Sitzkrücken für Greifvögel

Ohreweg N – Seite, 105 St.
Ohreweg S – Seite, 105 St.
Kollakenweg O – Seite, 55 St.
Kollakenweg W – Seite Graben, 55 St.
Linden gesamt, 320 St.

- Säulenpappeln (*Populus nigra* "Italica")
Hochstamm, 2 x v. o.B., StU 12...14 cm; 6 St.
- Schwarzpappel (*Populus nigra*) oder
Trauerweide (*Salix alba* "Tristis")
Hochstamm, 3 x v. m.B., StU 12...14 cm; 1 St.

- (4) **ERSATZMASSNAHME 4: Bepflanzung Rotbleekweg**
(Siehe hierzu zeichnerische Darstellung: Bepflanzung Rotbleekweg M 1 : 2500)

Landschaftsökologische Standortverbesserung und Verschönerung des Landschaftsbildes durch raumbildende Baumreihungen.

- Linden *Tilia cordata* u./o. *Tilia platiphyllos*)
Material: Heister, 2 x v. o.B., 100...150 cm.
Angewachsene Heister durch fachgerechten Schnitt und Pflege über mehrere Jahre zu Hochstämmen erziehen.
Linden gesamt, 320 St.

§ 3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- (1) Im Grundstücksbereich sollen die Bepflanzungen spätestens nach der zweiten Periode der Vegetationsruhe, die der Feststellung im Hoch- und Tiefbaubereich folgt, abgeschlossen sein. Das gilt auch für die o.g. Maßnahmen.
- (3) Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges art- und materialgerecht zu erneuern.
- (4) Leitungsrechte für Abwasserleitungen und Trinkwasserleitungen in GE₃ (Olmühle) werden auf der Grundlage des Bestandsplanes den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb des privaten Betriebsgeländes eingeräumt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch

G Gasleitung

HINWEISE

Versorgungsleitungen

Mit Lageungenauigkeiten der Versorgungsleitungen muß gerechnet werden.

Vermessung

Plangrundlage bildet der Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo-Heinrich Wenck,
Öffentlich bestellter Vermessungsing., Bulstringer Str. 18, 39340 Haldensleben, Tel.: 03904-6625-0

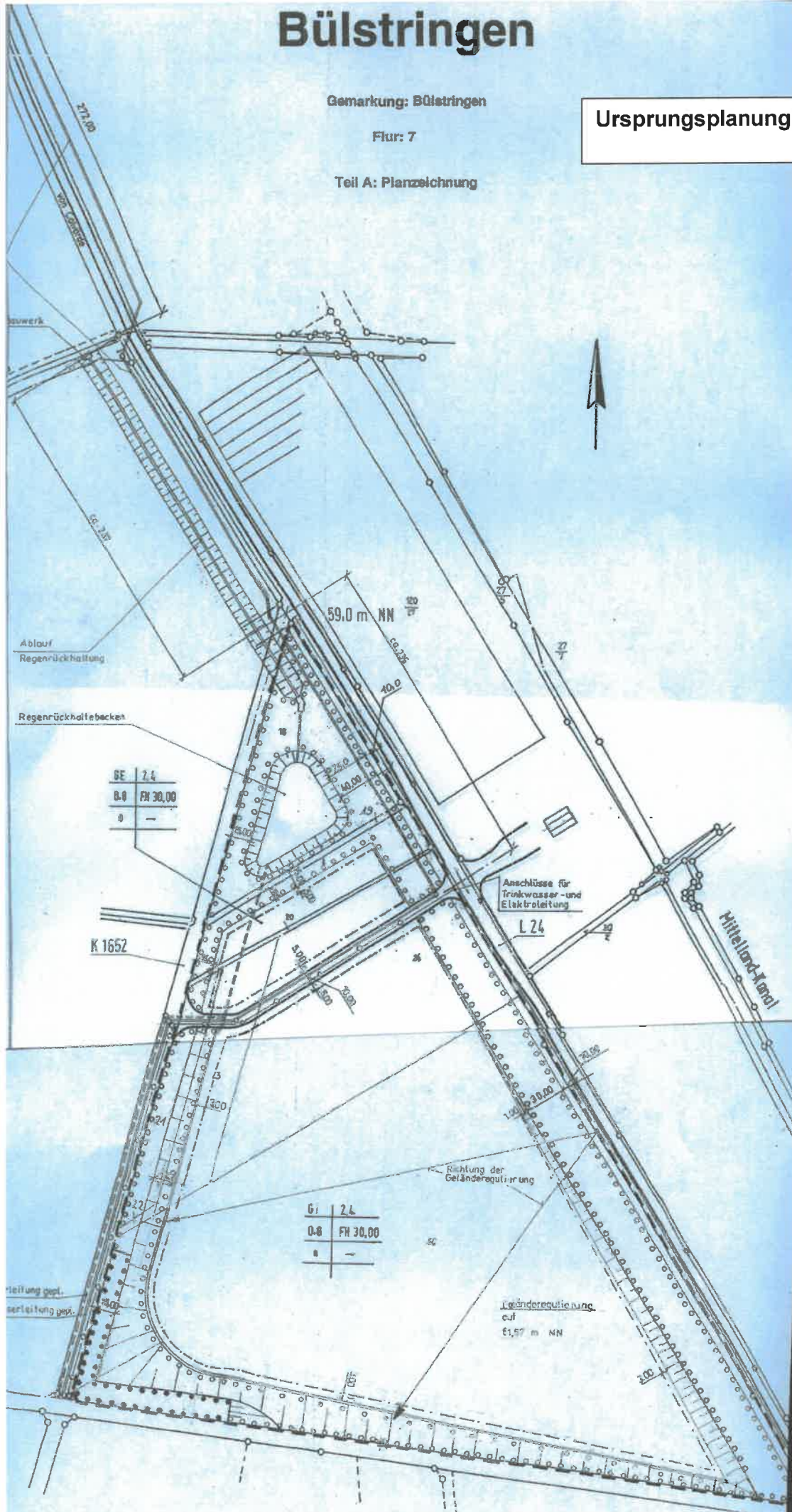
Bülstringen

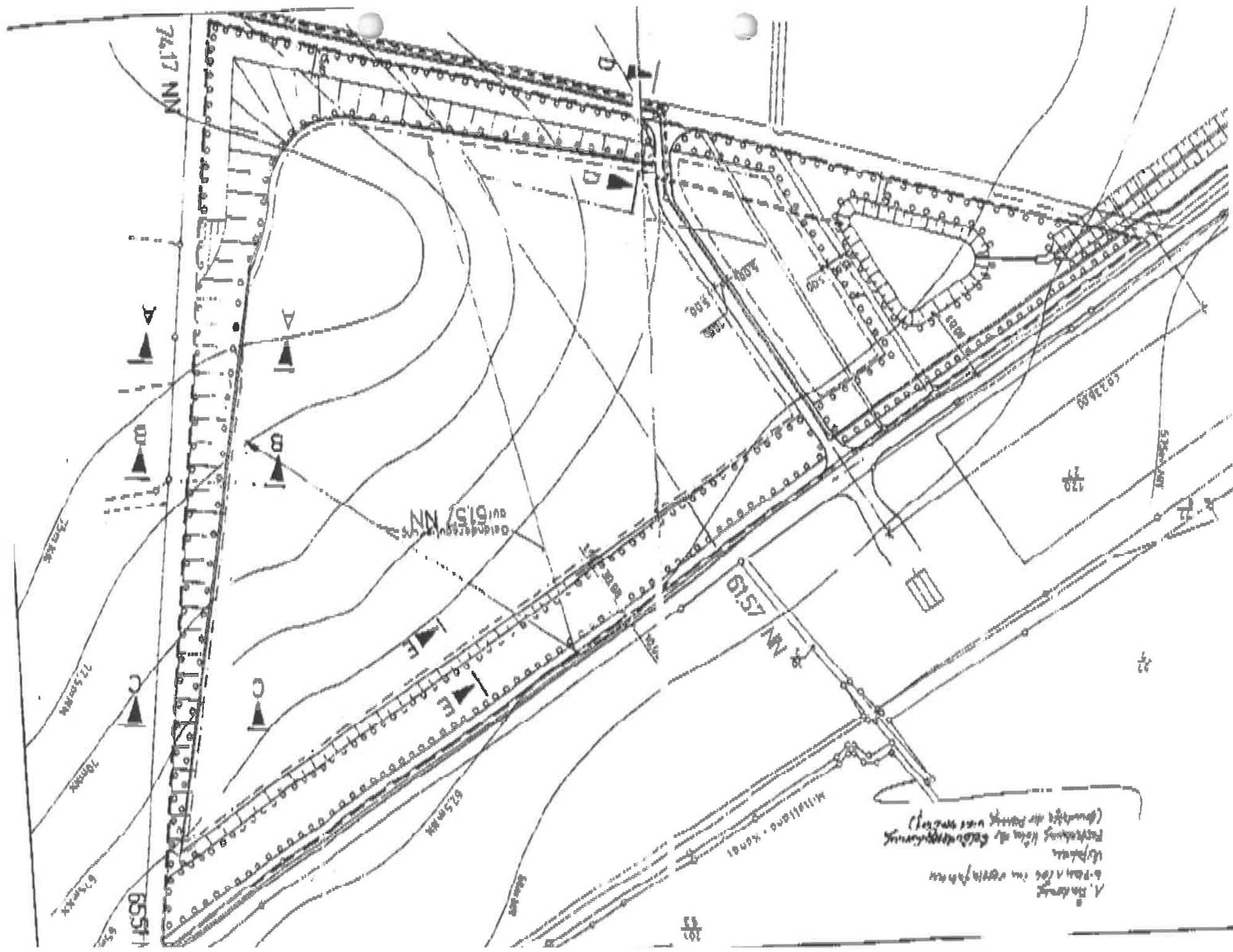
Gemarkung: Bülstringen

Flur: 7

Teil A: Planzeichnung

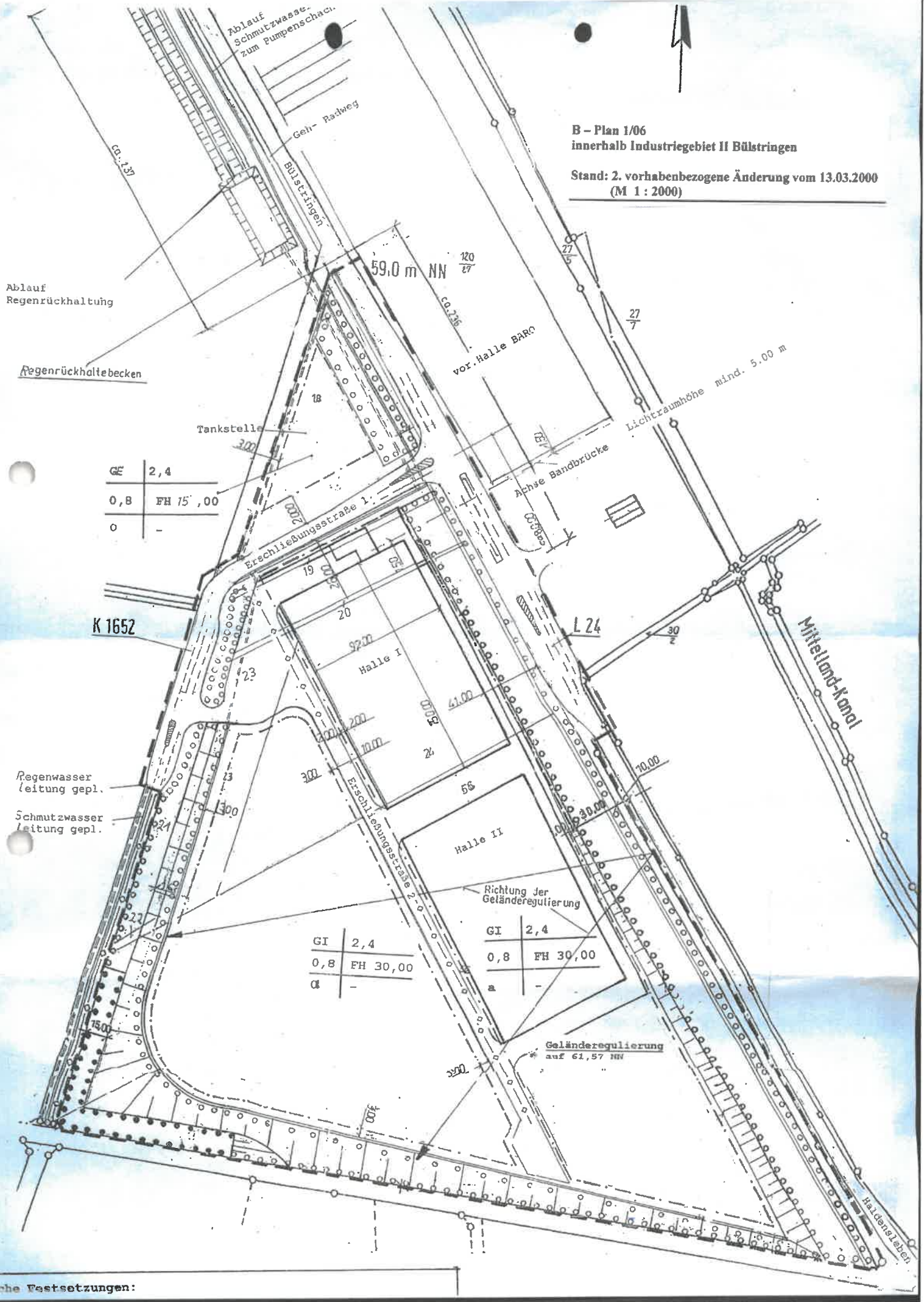
Ursprungsplanung





B - Plan 1/06
 innerhalb Industriegebiet II Bülstringen

Stand: 2. vorhabenbezogene Änderung vom 13.03.2000
 (M 1 : 2000)



GE	2,4
0,8	FH 15,00
0	-

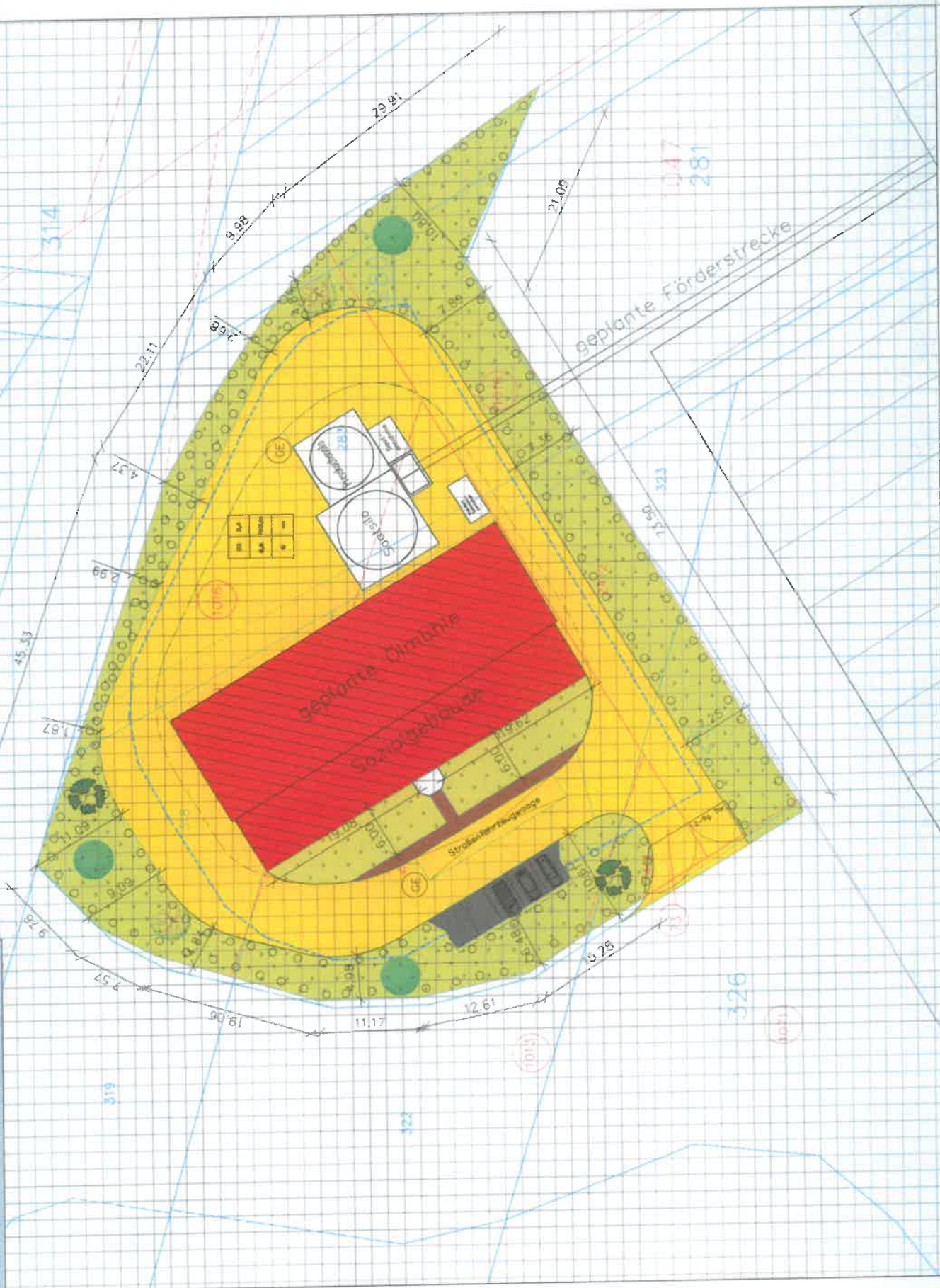
GI	2,4
0,8	FH 30,00
a	-

GI	2,4
0,8	FH 30,00
a	-

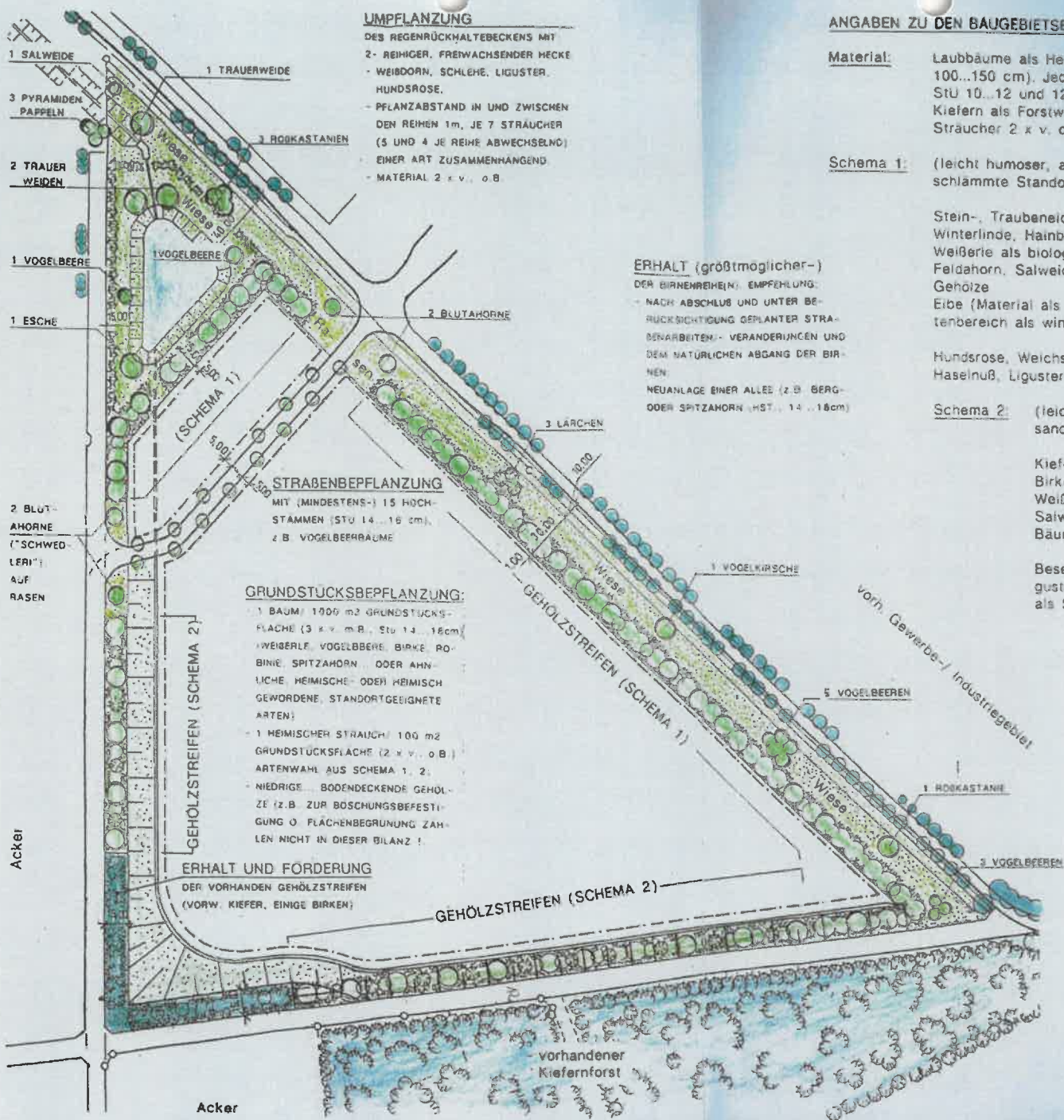
Die Festsetzungen:

Realisiert

Teil A - Planzeichnung



n	16	Legen	1	21	e	r	der	enden	tes II
---	----	-------	---	----	---	---	-----	-------	--------



UMPFLANZUNG
 DES REGENRÜCKHALTEBECKENS MIT
 2- REIHIGER, FREIWACHSENDER HECKE
 - WEIBDORN, SCHLEHE, LIGUSTER,
 HUNDSROSE.
 - PFLANZABSTAND IN UND ZWISCHEN
 DEN REIHEN 1m, JE 7 STRÄUCHER
 (5 UND 4 JE REIHE ABWECHSELND)
 EINER ART ZUSAMMENHANGEND
 - MATERIAL 2 x v., o.B.

ERHALT (größtmöglicher-)
 DER BIRNENREIHEN; EMPFEHLUNG:
 - NACH ABSCHLUSS UND UNTER BE-
 RÜCKSICHTIGUNG GEPLANTER STRA-
 BENARBEITEN- VERÄNDERUNGEN UND
 DEM NATÜRLICHEN ABGANG DER BIR-
 NEN:
 NEUANLAGE EINER ALLEE (z.B. BERG-
 ODER SPITZAHORN, HST., 14..18cm)

STRÄßENBEPFLANZUNG
 MIT (MINDESTENS-) 15 HOCH-
 STÄMMEN (STU 14..16 cm),
 z.B. VOGELBEERRÄUME

GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG:
 1 BAUM / 1000 m² GRUNDSTÜCKS-
 FLÄCHE (3 x v. m.B., StU 14..16cm)
 WEIßERLE, VOGELBEERE, BIRKE, RO-
 BINIE, SPITZAHORN ODER ÄHNL-
 ICHE HEIMISCHE ODER HEIMISCH
 GEWORDENE, STANDORTGEEIGNETE
 ARTEN;
 1 HEIMISCHER STRAUCH / 100 m²
 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (2 x v., o.B.)
 ARTENWAHL AUS SCHEMA 1, 2;
 NIEDRIGE, BODENDECKENDE GEHÖL-
 ZE (z.B. ZUR BOSCHUNGSBEFESTI-
 GUNG O. FLÄCHENBEGRIENUNG ZAH-
 LEN NICHT IN DIESER BILANZ !

ERHALT UND FÖRDERUNG
 DER VORHANDEN GEHÖLZSTREIFEN
 (VORW. KIEFER, EINIGE BIRKEN)

ANGABEN ZU DEN BAUGEBIETSEINFASSENDEN GEHÖLZSTREIFEN (SCHEMA 1,2 s.d.)

Material: Laubbäume als Heister ohne Ballen, mittlere...maximale Höhe (außer Eichen 100...150 cm). Jede zweite Eiche und zweite Linde als Hochstamm m.B., StU 10...12 und 12...14 cm.
 Kiefern als Forstware, mittlere Größen
 Sträucher 2 x v., ohne Ballen

Schema 1: (leicht humoser, anlehmiger Sand bis sandiger Lehm. Tieferliegende, aufgeschlammte Standorte)

Stein-, Traubeneiche, (Winterlinde) als Hauptholzart.
 Winterlinde, Hainbuche als Nebenholzarten
 Weißerle als biologische Holzart
 Feldahorn, Salweide, Traubenkirsche als sonstige Bäume und baumartige Gehölze
 Eibe (Material als Heckenpfl., 2 x v. m.B., 30...40) im potentiellen Schattenbereich als wintergrünes Gehölz.

Hundsrose, Weichselkirsche, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Roter Hartriegel
 Haselnuß, Liguster als Strauchsaum / - mantel.

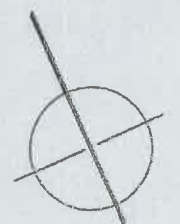
Schema 2: (leicht humoser, anlehmiger Sand (geringmächtig) auf Kies-sand (Pleistozän). Höhergelegene, abgeschlammte Standorte)

Kiefer, (Robinie) als Hauptholzart
 Birke als Nebenholzart
 Weißerle, (Robinie) als biologische Holzart
 Salweide, Traubenkirsche, Espe/ Zitterpappel als sonstige Bäume und baumartige Gehölze.

Besenginster, Apfelrose (R. rugosa) und/ oder Hundsrose, Li-guster, Bocksdorn, Holunder, Brombeere, Schneeball (V. lant.) als Strauchsaum / - mantel.

Anmerkung:
 - LAUBBÄUME ALS EINZEL-
 BÄUME ODER IN GRUPPEN:
 HOCHST., STU MIND. 12
 14 CM
 - LÄRCHEN (L. decidua)
 2 x v. m.B. 125..150cm

M 1: 2500



Bülstringen - Ohrekreis

LANDSCHAFTSPFLER, BEGLEITPLAN ZUM BP NR. 1/06 INNERH. GI.- GEBIET II BÜLSTRINGEN

Bepflanzungs - / Begrünungsplan