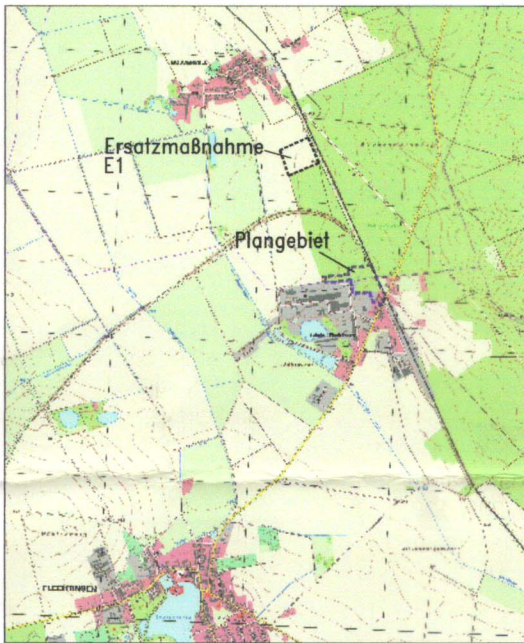
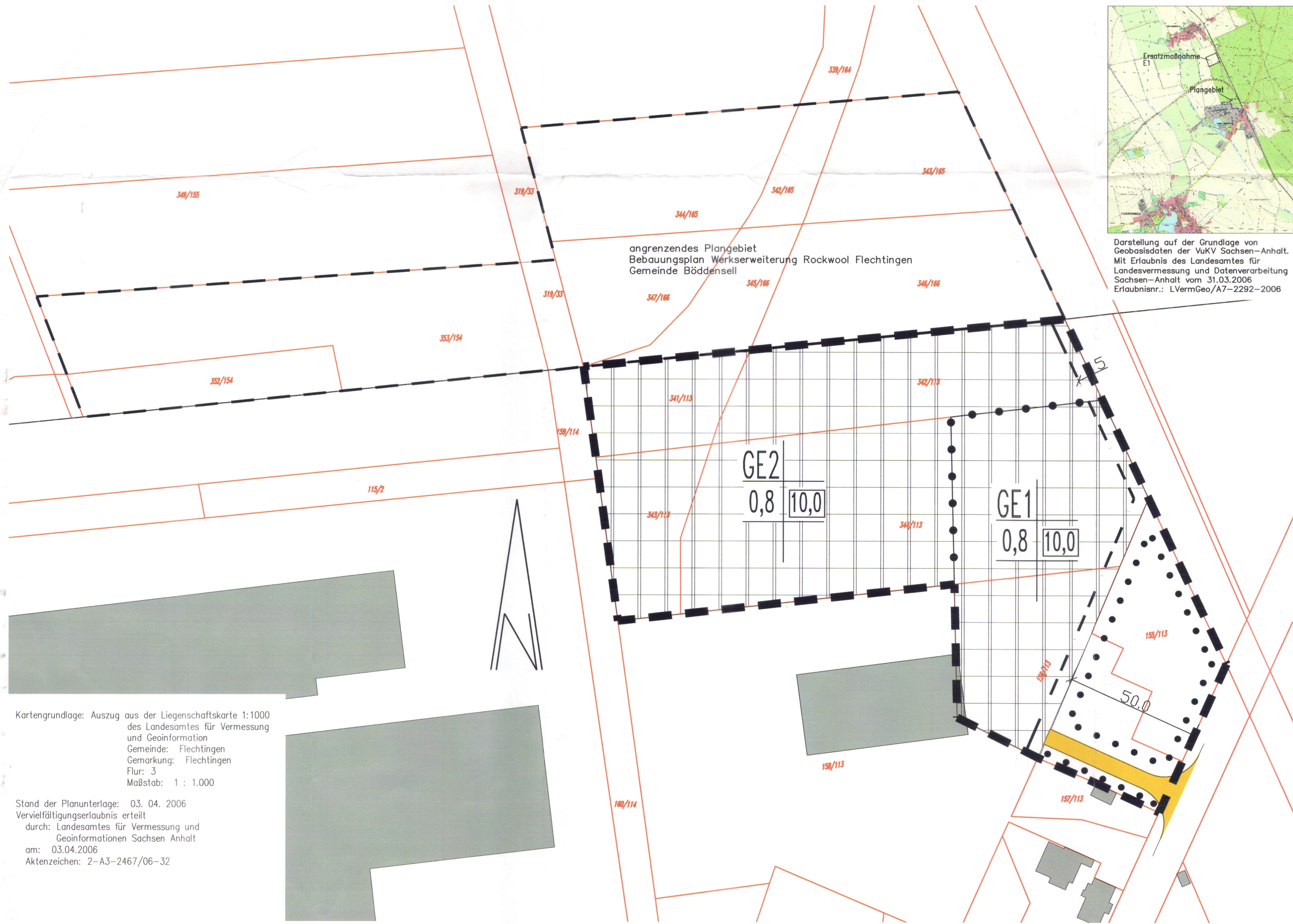




Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten der VukV Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt vom 31.03.2006 Erlaubnisnr.: L VermGeo/A7-2292-2006

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 20.825 m² als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO werden die laut § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2. Die festgesetzten Nutzungswerte der zulässigen Maße der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte. Eine Überschreitung dieser Werte ist nicht zulässig, d. h. mindestens 20 % der Baufläche dürfen nicht versiegelt werden.

3. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Plangebietgebiete wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend seiner Schallemissionen in GE1 und GE2 gegliedert.

In den Gebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK für die Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten:

Fläche GE1 LEK = 65 dB(A) tags und LEK = 45 dB(A) nachts
Fläche GE2 LEK = 65 dB(A) tags und LEK = 50 dB(A) nachts.

Das Gutachten Nr. SEG-927/10 der TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, vom 19.11.2010 über die Geräuschemissionen und -immissionen im Bebauungsplangebiet "Betriebsenerweiterung Rockwool" ist zu beachten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

G Gestaltungsmaßnahmen

A Ausgleichsmaßnahmen

G1 - Entwicklung von Ansaatgrünland mit hohem Wildkrautanteil

Auf den nicht versiegelten Flächen innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ist in einer Größenordnung von ca. 8.850 m² eine wildkrautreiche Rasenmischung einzubringen. Die Flächen sind höchstens zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgen soll. Je nach Witterungsverlauf ist entsprechend zu wässern. Nach Bedarf ist eine mäßige Phosphor- und Kalidüngung möglich; eine Stickstoffdüngung sollte unterbleiben.

A1 - Gehölzpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

An der Ostseite des Plangebietes steht in der Gemarkung Flechtingen, Flur 3, Flurstücke 155/ 113 und 156/ 113 (teilweise) eine Fläche von ca. 3.793 m² für die Pflanzung von Gehölzen zur Verfügung. Auf dieser Fläche ist als Teilausgleich des Eingriffes eine Gebüschpflanzung mit Bäumen anzulegen.

Für die Pflanzung sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Die Strauchpflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand vom 2 m. Die einzelnen Arten sind in Gruppen anzuordnen. Ein Anteil von 3 % der Gehölze sind Bäume (Heister). Diese sind in die Strauchpflanzung zu integrieren, wobei deren Abstand untereinander allseitig mindestens 8 m betragen muss.

Die detaillierte Anordnung und der Aufbau der Pflanzreihen sind Gegenstand der Ausführungsplanung. Folgende Pflanzarten sind für die Maßnahme vorgesehen:

Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Straucharten: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Haselnuß (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die Eberesche ist als Nebenbaumart nur in die Waldrandgestaltung einzubeziehen. Abgängige Gehölze sind während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

E Ersatzmaßnahmen

E1 - Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes

Die Ersatzmaßnahme umfasst die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes in der Gemarkung Böddensell, Flur 2, FLS 118/ 0, 292/ 120, 297/ 119, 357/ 130, 355/ 131 und 659/161. Eigentümer der benannten Flurstücke ist die Rockwool Mineralwolle GmbH Flechtingen. Die Realisierung der Aufforstung auf dem Flurstück 659/161 ist über eine Nutzungsvereinbarung geregelt.

Die Gesamtfläche der Aufforstungsmaßnahme E 1 beträgt ca. 6,79 ha. Auf der Fläche wird ein Teil der erforderlichen Ersatzleistungen für den Bebauungsplan „Werkserweiterung Rockwool Flechtingen“ realisiert.

Die vorhandenen Brachflächen werden mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet.

Folgende Pflanzarten sind zu verwenden:

Hauptbaumarten: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*)
Nebenbaumart: Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Straucharten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Die Aufforstung erfolgt in erster Linie mit Traubeneiche und Winterlinde, des weiteren wird eine Waldrandgestaltung mit den aufgeführten Baum- und Straucharten durchgeführt. Die Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes (NbG) des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

Die endgültige Baumartenwahl erfolgt während der Ausführungsplanung im Zuge einer noch durchzuführenden Standorterkundung sowie in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

Die Aufforstungsfläche ist mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Der Zaun hat eine Höhe von mindestens 2,00 m.

Die Aufforstungsmaßnahme ist nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft durchzuführen und auf der Grundlage der Leitlinie Wald nachhaltig zu bewirtschaften.

E2 - Entseelung befestigter Flächen

Die Entseelungsmaßnahme wird im Bereich des ehemaligen Block 7B durch den Abriss von Baracken auf einer Fläche von 4.070 m² (Hochbauabriss), der Entseelung der Bodenplatten sowie von Wege- und Platzflächen auf einer Fläche von 5.290 m² realisiert. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Flechtingen, Flur 3, Flurstück 115/14.

Auf den Flächen wird nach Abschluss der Abriss- und Entseelungsarbeiten ein Teil des bei der Werkerweiterung anfallenden Waldbodens aufgetragen.

Der anfallende Bauschutt ist fach- und umweltgerecht zu entsorgen. Dabei sind insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen zur Asbestentsorgung zu beachten.

Bei den durchzuführenden Maßnahmen ist unbedingt darauf zu achten, bestehende Gehölze, insbesondere die Baumbestände aus überwiegend heimischen Gehölzen und Einzelbäume sowie die Magerrasenfluren so weit wie möglich zu erhalten.

Eine Ökologische Baubegleitung ist zur Sicherung dieser Vorgabe erforderlich.

Verfahrensvermerke

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.04.06 durchgeführt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.04.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die beabsichtigte Planung mit Schreiben vom 24.04.06 unterrichtet.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

3. Der Gemeinderat Flechtingen hat in seiner Sitzung am 28.06.07 den Entwurf, des Bebauungsplanes „Werkserweiterung Rockwool“ mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat Flechtingen hat in seiner Sitzung am 25.11.10 den 2. Entwurf, des Bebauungsplanes „Werkserweiterung Rockwool“ mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.07.07 / 29.11.10 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen vom 30.07.07 bis 31.08.07 / 19.12.10 bis 24.01.11.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.07 / 2.12.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

5. Die vorgebrachten Belange sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.11.10 / 16.02.2011 behandelt.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.02.2011 den Bebauungsplan „Betriebsenerweiterung Rockwool“ mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan „Betriebsenerweiterung Rockwool“ mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 23.02.11 durch Aushang bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan „Betriebsenerweiterung Rockwool“ wird hiermit ausgefertigt.

Flechtingen, den 14.03.2011

Bürgermeister

Planzeichenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl

10,0 Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenze

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

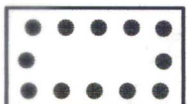
--- Baugrenze

Flächen für Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Straßen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



(siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

Der Bebauungsplan „Werkserweiterung Rockwool“ Gemeinde Flechtingen in der Fassung vom 16.02.2011 wird hiermit ausgefertigt.
Flechtingen, den 24.03.2011

Bürgermeister

Die rückwirkende Inkraftsetzung des B-Planes „Werkserweiterung Rockwool“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind in der Zeit vom 23.02.2011 bis 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Flechtingen, den 26.11.2011

Bürgermeister

Bebauungsplan

2. Entwurf

Betriebsenerweiterung Rockwool

Gemeinde Flechtingen

Gemarkung Flechtingen

Landkreis Ohrekreis

Februar 2011

Maßstab 1 : 1.000

ALTMARK-PROJEKT-GARDELEGEN GMBH
Stendaler Chaussee 9 - 39638 Gardelegen