

**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 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 m<sup>2</sup>.
    - 1.3. Vergnügungsstätten  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
    - 1.4. Anzahl der Vollgeschosse  
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenanzahl 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 zertifizierten 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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm
      - 4 Heister je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
      - 6 Sträucher je 10 m<sup>2</sup> 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 commutata*), Europäischer Pfeifstrauch (*Philadelphus coronarius*) in Sorten, Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spirea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

## Planzeichnung (Teil A)



## **Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

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

<b>GE</b>	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)
<b>0,6</b>	<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>1,2</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Geschossflächenzahl (GFZ)
<b>GH 16 m</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1. 4. der textlichen Festsetzungen
a	<u>3. überbaubare Flächen, Bauweise</u>  abweichende Bauweise
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	<u>4. Verkehrsflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	<u>5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> (§ 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
	<u>6. sonstige Planzeichen</u>
	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

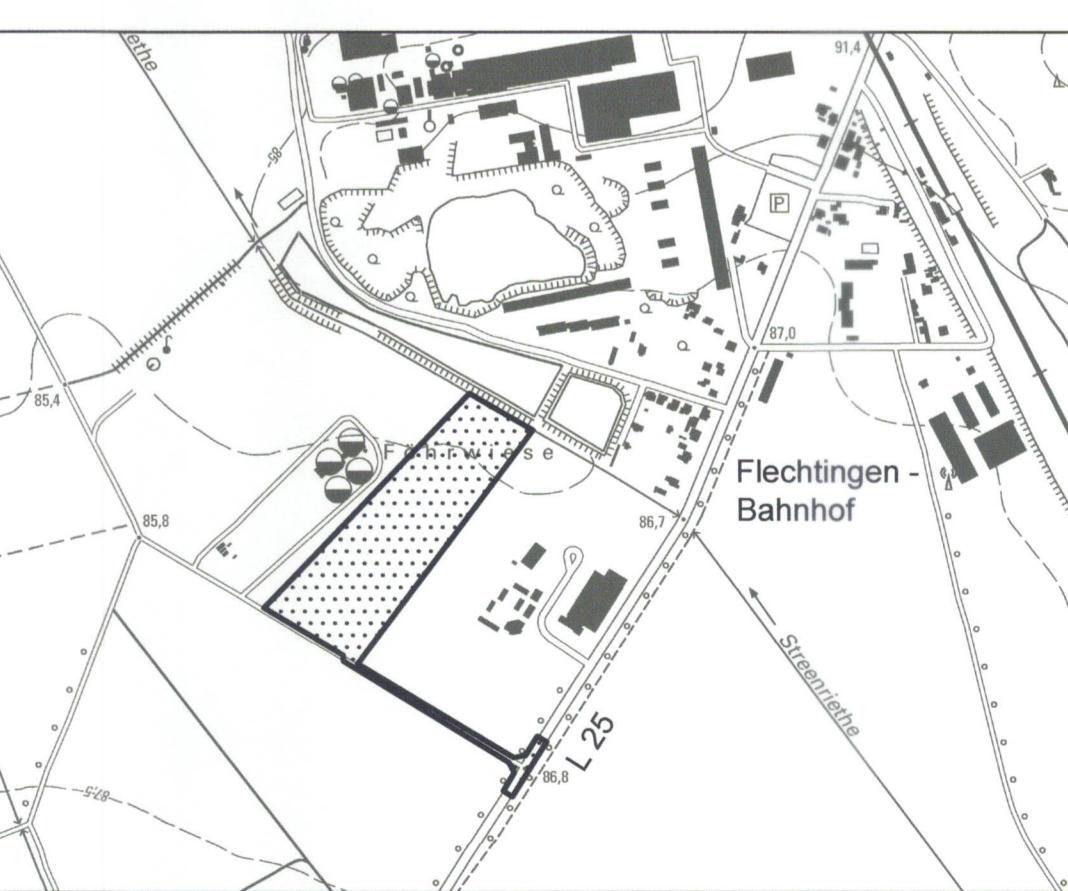
# Bebauungsplan 1- 2017

## "Gewerbegebiet Knellwiese- Baulogistik Bahnhof Flechtingen"

### Abschrift der Urkunde

Maßstab 1: 1.000

91,4 X



lanverfasser:  
üro für Stadt- Regional- und  
orplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
9167 Ixleben, 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](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))  
A 18/1 - 6021577/2014

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.	Inkraftgetreten
Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Ixleben / 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 gemäß §10 BauGB am 24.05.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen	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.