

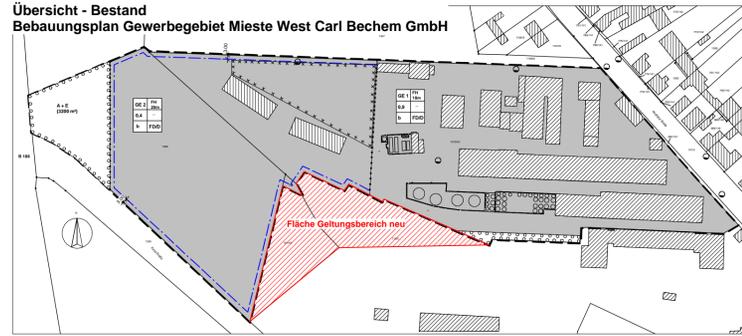


**Kartengrundlage**  
 Auszug aus der Topographischen Karte  
 im Maßstab : 1 : 50 000  
 Herausgeber : Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A, Sachsen-Anhalt Viewer

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
 L/VermGeo LSA  
 Geobasisdaten – Topographische Karte  
 © GeoBasis-DE / L/VermGeo LSA, 2021 / G01-5000806-2014

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung u. Geoinformation Sachsen-Anhalt (L/VermGeo LSA)  
 Gemarkung: Mieste  
 Flur: 4  
 Stand der Planunterlagen: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
 L/VermGeo LSA  
 Liegenschaftskarte  
 Geobasisdaten / L/VermGeo LSA, 2021 / G01-5000806-2014



TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG	
GEM. § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTS (PLANZEICHENERORDNUNG 1990)	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)	
<b>GE 1</b>	GEWERBEBEBIET 1
<b>GE 2</b>	GEWERBEBEBIET 2
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO)	
0,9 FH 18m über OKG	GRUNDFLÄCHENZAHL., GE 1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN, GE 1
0,4 FH 20m über OKG	GRUNDFLÄCHENZAHL., GE 2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN, GE 2
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)	
b	BESONDERE (ABWEICHENDE) BAUWEISE
---	BAUGRENZE
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)	
	HYDRANT / WASSER
SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	VORHANDENE BEBAUUNG
FD	FLACHDACH
D	GENEIGTES DACH
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE	
ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GRUNDFLÄCHENZAHL. (GRZ)	---
BAUWEISE	DACHFORM

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.) Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Nutzungsstruktur als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen

### 2.) Maß der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiet (GE 1)

- Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE1) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,90 festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 18 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände.
- Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

#### Gewerbegebiet (GE 2)

- Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE2) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 20 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände.
- Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

### 3.) Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

- Im Bebauungsplan 1 „Änderung „Gewerbegebiet Mieste West – Carl Bechem GmbH““ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
- Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

#### 3.2 Bauweise

##### Gewerbegebiet (GE 1)

- besondere (abweichende) Bauweise
- eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelängen von 50 m wird zugelassen, da der Gebäudebestand vorhanden ist

##### Gewerbegebiet (GE 2)

- besondere (abweichende) Bauweise
- eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelängen von 50 m wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen, da die Gebäudelängen, z. Bsp. für Produktions- und Lagerobjekte, in einem Gewerbegebiet in der Praxis länger als 50 m sein können

## Textliche Festsetzung zur Grün- und Bodenordnung

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 und § 9 (1a) BauGB

- Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Scherrasen zu begrünen.
- Im Gewerbegebiet (GE 1) ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite Strauch-Baum-Hecke aus einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen.
- Im Gewerbegebiet (GE 2) ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen von 3200 m<sup>2</sup> als Streuobstwiese ausgewiesen und mit 89 einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen.
- Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger / Bauherren zu etablieren und innerhalb eines Jahres nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss auszuführen und der Stadt anzuzeigen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:  
 \* bei Laubbäumen mit 12 - 14 cm Stammumfang,  
 \* Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v. v., 60 - 150 cm Höhe

### Hinweise

**Artenschutz:**  
 Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.  
**Bodenschutz:**  
 Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung.

### Beachte

- Den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt
- Das Vorhabengebiet liegt im VHG 1 (Norddeutsches Tiefland) lt. Bundesamt für Naturschutz
- Broschüre einheimischer Gehölze MLU-LSA

### Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

**Bäume:**  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Salix alba - Weide

**Sträucher:**  
 Berberis vulgaris - Sauredorn  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Ribes sanguineum - Johannisbeere  
 Böschungsmyrthe - Ligustera plicata

**Obstbäume:**  
 Apfel - Schöner von Boskoop  
 Apfel - Gravensteiner  
 Morina - Wildbirne  
 Schattenmorelle - Sauerkirsche

**Bäume:**  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Capinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Tilia cordata - Winterlinde

**Bäume:**  
 Viburnum opulus - Schneeball  
 Cornus sanguinea - Roter Hirtentriegel  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Salix viminalis - Korbweide  
 Rosa canina - Hundrose  
 Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

**Bäume:**  
 Prunus avium - Wildkirsche  
 Pyrus - Wildbirne  
 Rote Knorpelkirsche  
 Graf Althans Reneclaud - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am ..... in öffentlicher Sitzung die Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Mieste sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab .....

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Mieste sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab .....

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.

### 4. Planverfasser

Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ wurde ausgearbeitet durch:  
 PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH, Wallstraße 3b, 38486 Klötze.

Klötze, den .....

Planverfasser

### 5. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

### 6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Mieste sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab .....

### 7. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss

Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat

am ..... die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Gardelegen, den ..... Siegel Bürgermeisterin

### 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am ..... als Satzung beschlossen.

Gardelegen, den ..... Siegel Bürgermeisterin

### 9. Ausfertigungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ wird hiermit ausgefertigt.

Gardelegen, den ..... Siegel Bürgermeisterin

### 10. Bekanntmachung gem. Hauptsatzung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ 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, sind am ..... im Amtsblatt des Altmarkkreises SAW / auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen / Bekanntmachung durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“ ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Gardelegen, den ..... Siegel Bürgermeisterin

# Hansestadt Gardelegen

## 1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West Carl Bechem GmbH“

Stand: November 2021  
 Maßstab 1:1000



Planverfasser:  
**PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH**  
 Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de