



Pflanzzeichenerklärung gem. PlanzV 1990	
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
GE Gle	unterirdische Ferngasleitungen 101.00 DN 600 und 102.00 DN 750 mit Schutzbereich gemäß nachrichtlicher Übernahme
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	7. Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
GRZ 0,8 BMZ 8,0 GH 81,50 m üNN	Wasserflächen (gem. textlicher Festsetzung Nr. 6)
3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO	8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Baugrenze a	öffentliche Grünfläche
4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 26 BauGB
Strassenverkehrsflächen Strassenbegrenzungslinie Geh- und Radweg	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	11. Pflanzzeichen ohne Normcharakter
Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk	Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1 Textzeichen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von betriebserreichten Betriebsanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Konsumtextilien, Foto, Optik, Zerstreuungsgüter, Textilien, Schuhe und Lebensmittel, Waren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel, Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. BG, Ton- und Datengeräte) und fernsehbildliche Bedarfsartikel mit Ausnahme von Einzelhandelsbetriebe und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Verkauf von Waren und Dienstleistungen stehen, ausgenommen. Ausgenommen sind auch Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Verkauf von Waren und Dienstleistungen stehen, ausgenommen. Ausgenommen sind auch Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Verkauf von Waren und Dienstleistungen stehen, ausgenommen.

2. Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gemäß § 9 BauNVO

2.1 Textzeichen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von betriebserreichten Betriebsanlagen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.3 In der eingeschränkten Industriegebiet haben die Betriebe und Anlagen einen Flächenanforderung: Schallleistungspegel (L_{WA}) in dB (A) von tags (6 bis 20.00 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 55 dB(A) einzuhalten.

2.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 nicht zulässig. Ausnahmen, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 bestimmt, sind zulässig.

3. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

4. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäuhöhe (Summe aller aneinandergrenzender Einzelgebäude) 150 m. Die Grundabstände richten sich nach Landesrecht (BauL SA). Die maximale Gebäuhöhe darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese aus Gründen des Immissionsschutzes oder der Anwendung besonderer Produktionsweisen erforderlich ist.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Begrünung, Erhaltung und Bindungen für Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26a, 26b BauGB)

Erhaltung

5.1 In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB festgesetzten Fläche ist der Gehölzbestand langfristig zu erhalten. Soweit es für die Erhaltung des Gehölzes erforderlich ist, ist die Anlage von Straßengrünungen zulässig. Dabei zu rodende und ansonsten abzubergende Pflanzungen sind durch standortstypische Bäume 1. Ordnung (s.u. Gehölzliste) zu ersetzen (auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haldensleben wird ansonsten hingewiesen).

Ausgleichsmaßnahmen

5.2 Die mit "W" gekennzeichneten Flächen sind aufzufüllen und als naturnahe Waldgesellschaften nach den Zielen des Naturschutzes zu entwickeln. Die Anlage von Uferbänken und Erhöhungen ist zulässig, die eigene Schutzzone der Ferngasleitung ist nicht mit Gehölzen zu bepflanzen.

5.3 Die mit "G" gekennzeichnete Fläche ist als Grünland zu entwickeln, Beweidung, Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Die erste Mähe darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

5.4 Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist eine Anpflanzung aus standortstypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Schotter ist zu entfernen, um geeignete Bodenverhältnisse zu erreichen.

Ausgleichsmaßnahmen in den Baugruben (Pflanzgebiet)

5.5 Auf den festgesetzten Pflanzstreifen sind Baum-Strauch-Hedden aus standortstypischen Laubbäumen mit einer Pflanzweite von 5,5 Pflanzen pro qm anzulegen. Dabei ist mindestens alle 10 m ein großkroniger Baum gemäß TF Nr. 5.10 zu pflanzen.

5.6 a) In der Zusammenhang angelegte Pflanz-Stellplätze bzw. je 2 in Zusammenhang angelegte LKW-Stellplätze sind mit einem einheimischen Laubbau gemäß TF Nr. 5.10 und 5.11 zu begrünen.

5.6 b) In der Zusammenhang angelegte Pflanz-Stellplätze bzw. je 2 in Zusammenhang angelegte LKW-Stellplätze sind mit einem einheimischen Laubbau gemäß TF Nr. 5.10 und 5.11 zu begrünen.

5.7 Auf den Baugrubenflächen sind je 200 qm neuversorgter Fläche - ein einheimischer Laubbau 1. oder 2. Ordnung gemäß TF Nr. 5.10 und 5.11 - 5 weitere einheimische Laubbäume gemäß TF Nr. 5.10 und 5.11 zu pflanzen.

5.8 Anpflanzungen auf den Grundstücken nach TF Nr. 5.6 sind bei den Anpflanzungen nach TF Nr. 5.7 anzuschreiben. Anpflanzungen nach TF Nr. 5.3 sind bei den Anpflanzungen nach TF Nr. 5.7 nicht anzuschreiben. Sie werden bei der Zuordnung zusätzlicher Sammelausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

5.9 Wassergebundene Wegedecken, Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 20 % sowie andere Flächen mit einem Aufbaubewert von höchstens 0,5 sind bei der Berechnung nach TF Nr. 5.7 mit der halben Fläche zu berücksichtigen.

5.10 Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.

5.11 Für jeden anzupflanzenden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 qm für jeden Strauch eine Fläche von 1 qm unversteigert zu belassen.

Pflanzungen im Straßenraum

5.12 Entlang des Radweges an der Bundesstraße 71 ist für je 12 m neuhergestellter Radweg ein Bepflanzung als Hochstamm weggehörfähig zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

5.13 Innerhalb der gekennzeichneten Grünflächen ist eine extensive Ruderalflur zu entwickeln. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Entlang der Wasserfläche ist eine ergänzende Gehölzpflanzung zulässig.

6. Wasserfläche und Überfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zwischen der zur Erhaltung festgesetzten Pappelreihe und der 871 ist über Wasserfläche und die begleitenden Grünflächen maximal 2 Überfahrten Öffentliche Straßen mit einer maximalen Breite von je 12 m zulässig (Brücke/Verrichtung - vgl. Hinweis Nr. 5).

Gehölzverzeichnis

Einheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Silberweide (*Salix alba*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Felsenbirne (*Acer carpinifolium*), Hartriebschne (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Einheimische Laubgehölze:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildpappel (*Malus sylvestris*), Wildrose (*Rosa canina*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Europäische Weiden (*Salix caprea*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Rosa glauca*), Hainbuche (*Rosa canina*), Korneibisch (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Hederikirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hainbuche (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Sorbus domestica*), Schlehe (*Sorbus domestica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

7. Zuordnung der Ausgleichsflächen sowie der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Bestimmten Baugruben sind die Flächen der textlichen Festsetzungen 5.2 bis 5.4 (Aufteilungen auf insgesamt 11.927 ha, Grundstückenverteilung auf 5.7 ha und Flächen von Baugruben sowie Anpflanzungen auf 6.15 ha) mit nachfolgender genauer Angabe zugeordnet. Die Fläche "W" (außer der festgesetzten Wasserfläche (Pflanzungsgebiet)) ist den aus diesem B-Plan resultierenden Eingriffen nicht zugeordnet. Die hier durchzuführenden Maßnahmen können einem anderen Eingriff zugeordnet werden.

7.2 Den Straßeneinbauten sind die Flächen der textlichen Festsetzung 5.13 (extensive Ruderalflur) zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahme

Nördlich der Baugruben verläuft die unterirdische, oberirdische Gasabfuhrungsleitung 101.00 DN 600 und im Bereich des westlichen Geltungsbereiches verläuft die unterirdische, oberirdische Gasabfuhrungsleitung 102.00 DN 750. Der Verlauf dieser Leitungen ist in die Planung nachrichtlich übernommen worden. Überfälle nachrichtlich übernommen wurden ein zugehöriger, eigener Schutzstreifen in der Breite von 10 m (je 1 m von der Leitungsaufstellung, in dem jeweiligen Baugruben und Boden und Straßeneinbauten zulässig sind, und ein Bereich in dem Baugruben mit einer Tiefe von 40 cm von der Leitungsaufstellung, in dem keine Hochbauten bzw. unterirdische Baugruben errichtet werden darf, zugewiesen. Die Baugruben sind der VNG - Verbundnetz Gas AG, MB Netze Schönebeck, Rostock 1243, 38002 Schönebeck, anzugeben. Einverständnis ist von der Möglichkeit einer Erhebung Gebühren zu machen (so weiteren Vorgaben für die Beförderung vgl. TF Nr. 5.2 und vgl. weitere Hinweise in der Begründung zum B-Plan).

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.

2. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine archaische Fundstelle vermutet, die mit einem Kreisymbol gekennzeichnet ist. Vor Beginn mit Erschließungs- und Bauarbeiten in diesem Bereich ist die untere Denkmalschutzbehörde beim Landesamt für Denkmalpflege voranzutreiben. Generell sind in- und horschgeschichtliche Bodendenkmale, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig. Es wird geboten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Bodenforscher für die archaische Denkmalschutz zu melden.

3. In den Baugruben besteht eine Versicherungspflicht gemäß § 151 Abs. 3 WVG LSA. Demnach sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das unterirdische Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken zu verankern. Die Vorschriften des Wasserrechts in Bezug auf die Verankerung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. die Verankerung in das Grundwasser.

4. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde Umweltamt des Landkreises Magdeburg zu informieren. Im vorliegenden Fall besteht der Verdacht, dass Kontaminationen von Grundwasser und Boden von einem unregelmäßig im Planbereich befindlichen Agrarplatz ausgegangen sind bzw. noch ausgehen (vgl. hierzu weitere Ausführungen in der Begründung).

5. Für die Errichtung der Überfahrten in Form von Durchläufen bzw. Brücken (über den Pflanzungsgebiet sowie Einmündungen von Rohrleitungen, Abgängen, Aufschüttungen und Befestigungen auch im Gewässeranrücken sind gem. § 93 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WVG LSA) die wasserrechtlichen Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 BAUSATZBUCH (BAUG) IN DER FASSUNG VOM 03.08.2001 (BOBL. I S. 1950), UND DES § 6 DER GEMEINDERORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT WIRD NACH BESCHLUSSESSUNG DES STADTRATES DER STADT HALDENLEBEN VOM 29.08.2002 DIE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 428-31 (99) "GEWERBEGEbiet WEDRINGEN-SÜD" HALDENLEBEN ERLASSEN.

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER (SIEGEL) RATSVORSTANDZENDER

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUS

DER STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.08.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 428-31 (99) "GEWERBEGEbiet WEDRINGEN-SÜD" BESCHLOSSEN. DIE ÖFFENTLICHE BERICHTIGUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM 06.09.1999 IN STADTANZEIGER HALDENLEBEN.

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER

2. FRÜHZEITIGE TRÄGERBETEILGUNG

DIE VON DER PLANUNG BERECHTIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN DES BEAUFTRAGTEN PLANUNGSGRUPPE HALDENLEBEN CONSULT MAGDEBURG VOM 18.11.1999 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER SIEGEL

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

MAGDEBURG, DEN 01.06.2001
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. F. FALZER
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

4. ENTSCHEIDUNG FÜR AUSLEGUNG

DER STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN HAT AM 13.12.2001 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN ÖFFENTLICHER SITZUNG GEBILLIGT UND ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND TRÄGERBETEILGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 27.12.2001 BIS 28.01.2002 ENTSPRECHEND § 9 ABS. 3 BAUGO ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDEUTEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSPERIODEN VON JEDEMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORBEREITET WERDEN KÖNNEN, AM 31.12.2001 IN STADTANZEIGER HALDENLEBEN, ÖFFENTLICH BEREITET GEMACHT WORDEN.

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER

6. VERMESSUNGSTECHNISCHE BESCHREIBUNG UND VERMESSUNGSPLAN

DIE PLANINTERASSE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGEGENSCHAFTSKARTEN UND WEIST DIE STÄDTLICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINREICHEND FÜR DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖFFENTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: LIEGEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES
MAßSTAB: 1 : 2.000
GEMEINDE HALDENLEBEN
FLUR 1 UND 4
STAND VOM JULI 1999
VERMESSUNGSPLAN ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT HALDENLEBEN
AM

HALDENLEBEN, DEN

LEITER DES KATASTER- UND VERMESSUNGSAMTES

7. PRÜFUNG DER VORBEREITETEN BEDEUTEN UND ANREGUNGEN

DER STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN HAT DIE VORBEREITETEN BEDEUTEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 29.08.2002 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST FOLGENDES:

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER

8. SATZUNGSBESCHLUS

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 29.08.2002 VOM STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG WURDE IN DER SELBEN SITZUNG GEBILLIGT.

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER

9. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUS IST GEMÄSS § 10 BAUGO AM 06.09.2002 M STADTANZEIGER HALDENLEBEN FÜR DIE STADT HALDENLEBEN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTVERBINDLICH.

HALDENLEBEN, DEN

BÜRGERMEISTER SIEGEL

10. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HALDENLEBEN, DEN

11. MANGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HALDENLEBEN, DEN

