



Quellenvermerk :
[ALKIS / 11/2014] © LVerGeo LSA
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-17108/2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(entsprechend PlanzV 1990)

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

MI Mischgebiet
§ 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
eingeschossig

3. Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze
offene Bauweise
Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Anliegerstraße
Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.10, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in Verbindung mit einem 1.5m hohen Sichtschutzwall als privates Grün

6. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Mittelspannungsleitung der AVACON
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

7. Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Planteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanerische Festsetzungen

1.1 Auf der ausgewiesenen Mischgebietsfläche sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs.1 und 2 Nr.1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.5, 6, 7 und 8 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zul. Nutzungen nach § 6 Abs.3 sind gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.

2. Landschaftsplanerische Festsetzungen

2.1 Pflanzgebietsflächen – private Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB)

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die 7m Pflanzgebietsfläche (Sichtschutzwand, Wallhöhe maximal 1.5m) dicht mit einheimischen und standortgerechten Bau- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 3 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

2.2 externe Pflanzgebietsflächen auf gemeindeeigenen Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB)

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist das Gewässer "Iränke" am nördlichen Ortsausgang Flechtingens (Gemarkung Flechtingen, Flur 4, Flurstück 99) zu entschlammen und die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist mit einer Fläche von 1,676m² herzustellen. Dabei müssen 40% der Wasserflächen dauerhaft tiefer als 1.0m (Wasserstand bezogen auf das Niedrigwasser) ausgebaut werden.

3. Hinweise

Die auf privaten und gemeindeeigenen Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
- Laubbaum-Hochstämme StU 12-14cm
- Obsthochstämme StU 10-12cm
- Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mind. 0.6m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)
Externe Ausgleichsmaßnahme
- Laubbaummeister mind. 1.0m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)
- Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mind. 0.6m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen hat in seiner Sitzung am **12.04.2018** nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" eine verbindliche Bauleitplanung einzuleiten. Der Beschluss wurde in den Schaukästen der Gemeinde Flechtingen ortsüblich am **08.05.2018** bekannt gegeben.

Flechtingen, den **05.04.2019**

Bürgermeister

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

BAUPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
Gerikestraße 4
39340 Haldensleben

3. Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage zu diesem Gesetz

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB über die angedachte Planung informiert und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit Schreiben vom **08.08.2018** aufgefordert.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslage vom **01.08.2018** bis **03.09.2018** durchgeführt.

5. Bekanntmachung öffentliche Auslage nach § 3 Abs.1 BauGB

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Auslage des Vorentwurfs des B-Planes entsprechend der Hauptsatzung erfolgte am **17.07.2018** in den Schaukästen der Gemeinde Flechtingen.

6. Entscheidung für Auslegung des Entwurfs

Der Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen hat am **25.10.2018** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen.

Flechtingen, den **05.04.2019**

Bürgermeister

7. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom **08.11.2018** bis **11.12.2018** entsprechend § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **30.10.2018** in den Schaukästen ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom **12.11.2018** beteiligt.

8. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **21.02.2019** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am **21.02.2019** nach § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der selben gebilligt.

Flechtingen, den **05.04.2019**

Bürgermeister

10. Ausfertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" ausfertigt.

Flechtingen, den **25.02.2019**

Bürgermeister

11. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am **09.04.2019** in den Schaukästen der Gemeinde Flechtingen bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Flechtingen, den **10.04.2019**

Bürgermeister

PRAAMBEL

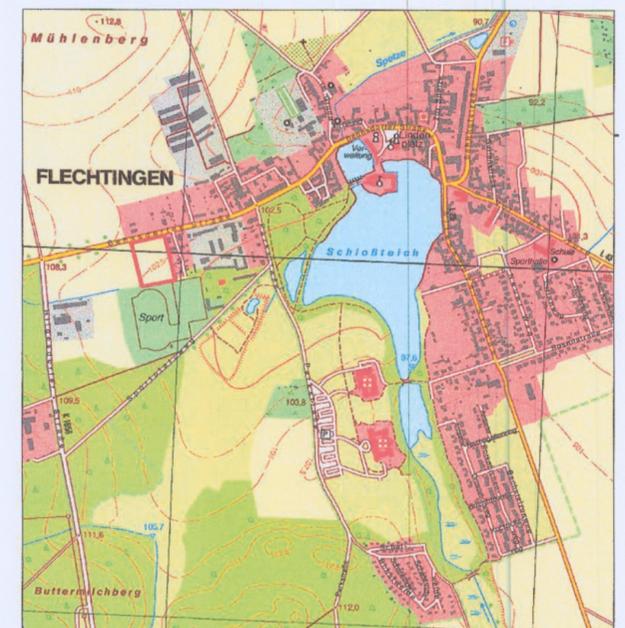
Aufgrund des § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS.3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Flechtingen vom **21.02.2019** die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" gemäß § 10 BauGB erlassen.

Flechtingen, den **05.04.2019**

Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstenerliche Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung beglaubigt/einfacher Abschrift/Ablichtung des Bebauungsplanes (genaue Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei HR Börde (Behörde) erteilt. Flechtingen, den 20.4.19 Verbandsvorsitzender Einwohnerbeirat (Behörde) 39345 Flechtingen

- Satzung -
Gemeinde Flechtingen
Bebauungsplan - Nr. 02/2018
"Mischgebiet Behnsdorfer Straße"



Quellenvermerk : [TK+10 / 11/2014] © LVerGeo LSA
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-17108/2010

Entwurf und Planung
Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG **B+i**

Gerikestraße 4 Tel.: 03904 63090
39340 Haldensleben Fax.: 03904 630911
e-mail: info@b-i-buero.de

Maßstab : 1:1000 Datum : 01/2019