

**Satzung der Gemeinde Flechtingen über den Bebauungsplan Böddensell "Bahnhofstraße"**

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 04.02.2021 die Satzung über den Bebauungsplan Böddensell "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) Die festgesetzten Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Strassenfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.

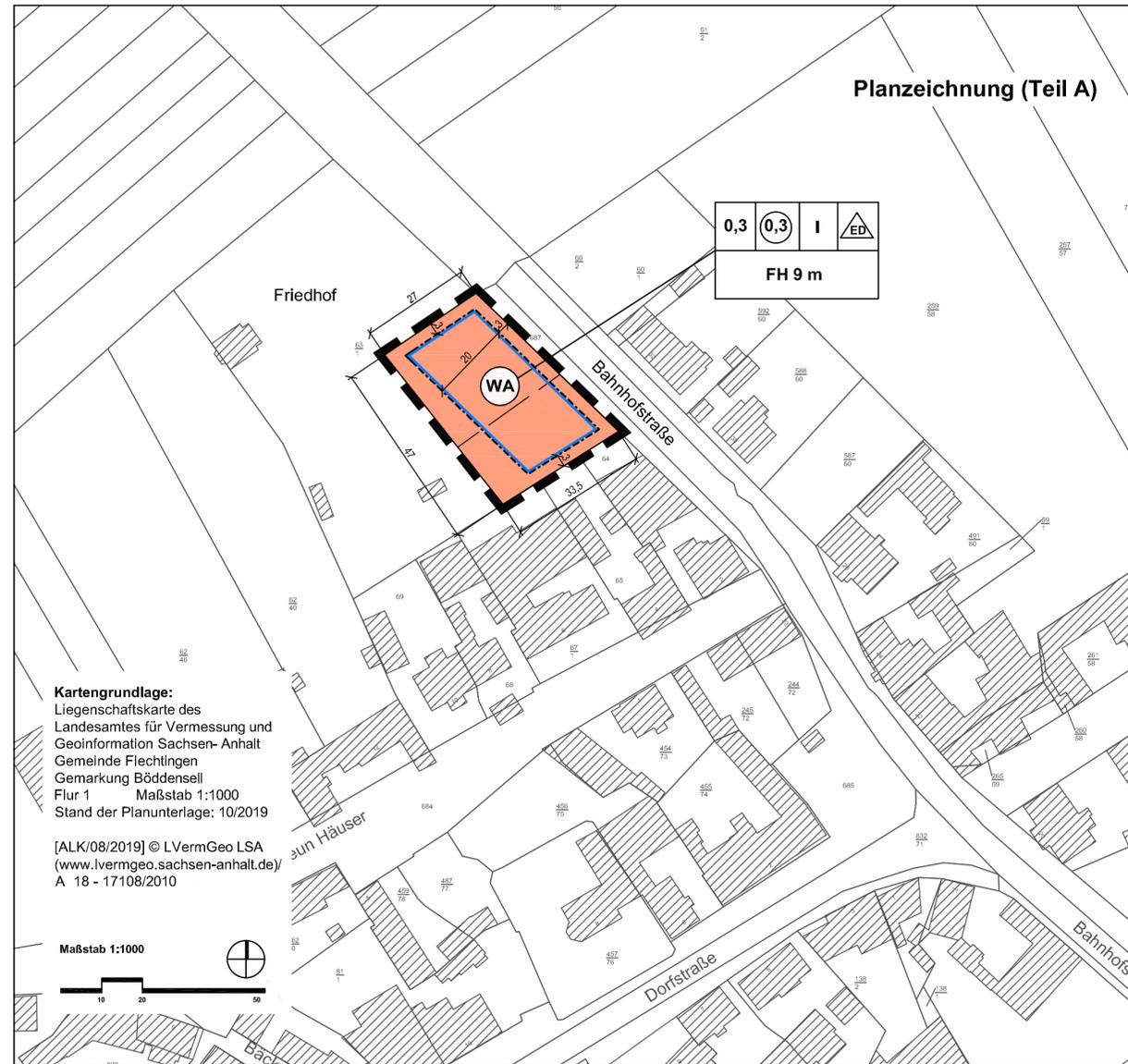
**§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Baugebiet je Einzel- oder Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

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

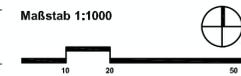
Eine Fällung der im Plangebiet vorhandenen Laubbäume ist nur zulässig, wenn Ersatzpflanzungen erfolgen. Für eine Eiche sind als Ersatzpflanzung drei Bäume, je anderem Laubbaum ist ein Baum anzupflanzen. Für die Baumanpflanzungen sind einheimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Ballenware, 2x verpfl.) zu verwenden. Die Anpflanzungen können auf dem Friedhof erfolgen.

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (z.B. Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten zulässig.



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Gemeinde Flechtingen  
Gemarkung Böddensell  
Flur 1 Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlage: 10/2019

[ALK/08/2019] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18 - 17108/2010



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

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

**WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 9 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Gemeinde Flechtingen**

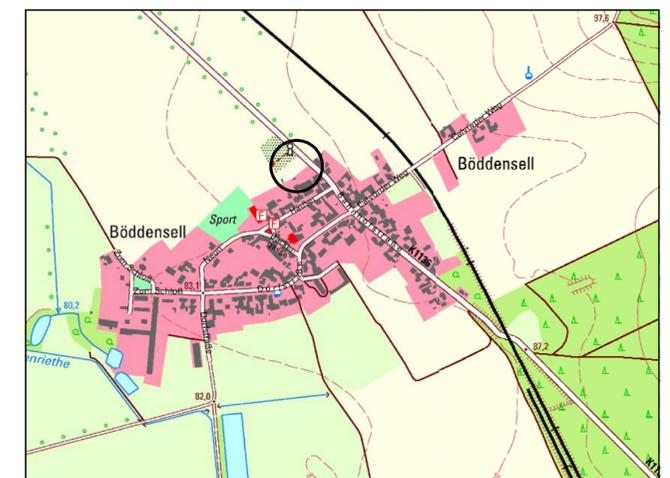
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Böddensell "Bahnhofstraße"**

im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irlleben, Abendstr.14a

Lage im Raum  
[TK10/ 10/2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18 - 17108/2010

<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Böddensell "Bahnhofstraße" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019 bekanntgemacht am 18.11.2020</p> <p>Flechtingen, den 23.02.2021 gez. Krümmling L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlleben</p> <p>Irlleben, den 22.02.2021 gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.11.2020</p> <p>Flechtingen, den 23.02.2021 gez. Krümmling L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 30.11.2020 bis 11.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 18.11.2020 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Flechtingen, den 23.02.2021 gez. Krümmling L.S. Der Bürgermeister</p>
<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 10 BauGB am 04.02.2021</p> <p>Flechtingen, den 23.02.2021 gez. Krümmling L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>am 23.02.2021</p> <p>Flechtingen, den 23.02.2021 gez. Krümmling L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 03.03.2021 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Flechtingen, den 04.03.2021 gez. Krümmling L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Flechtingen, den Der Bürgermeister</p>