

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 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.

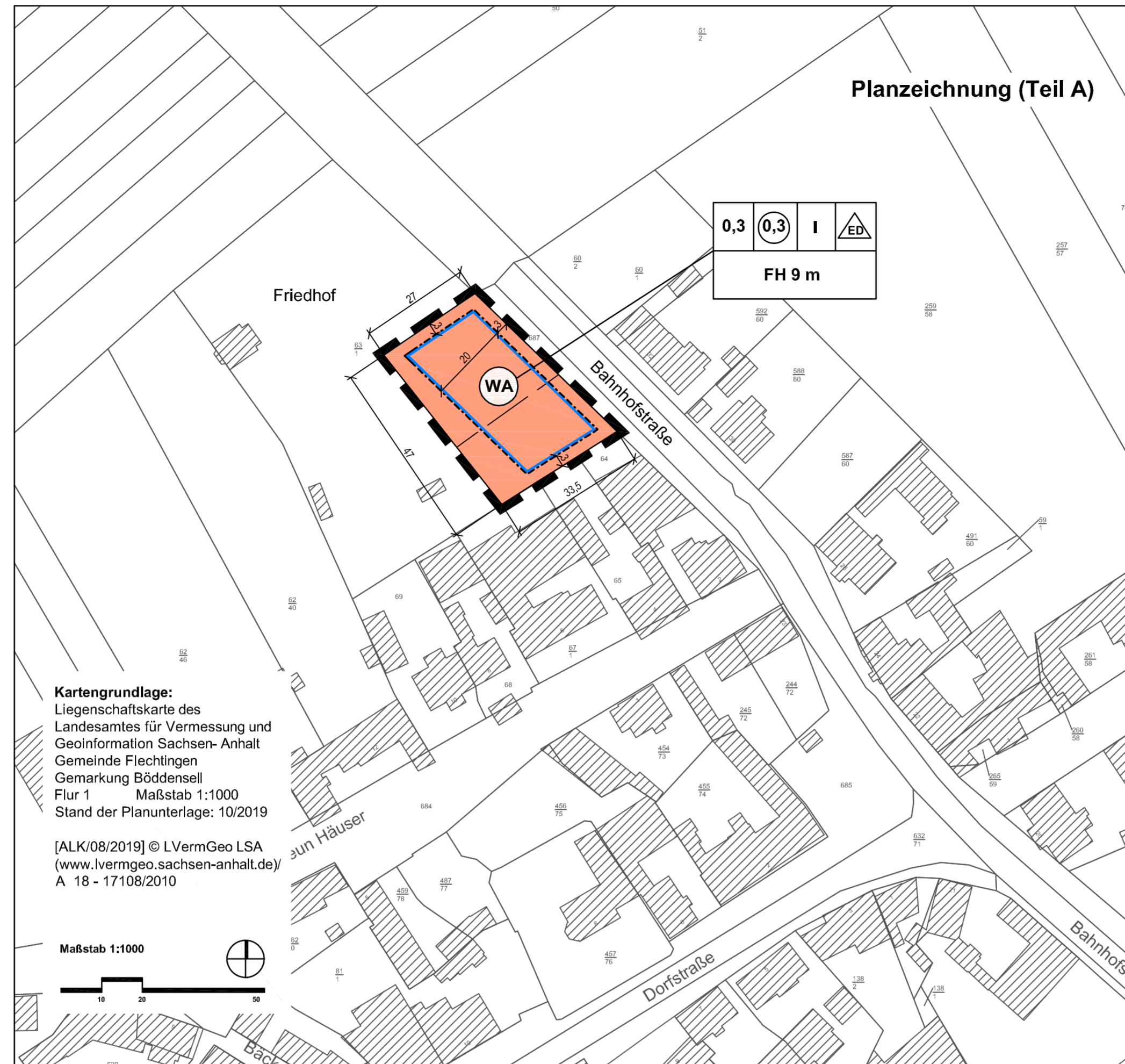
§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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 Baumpflanzungen 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



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

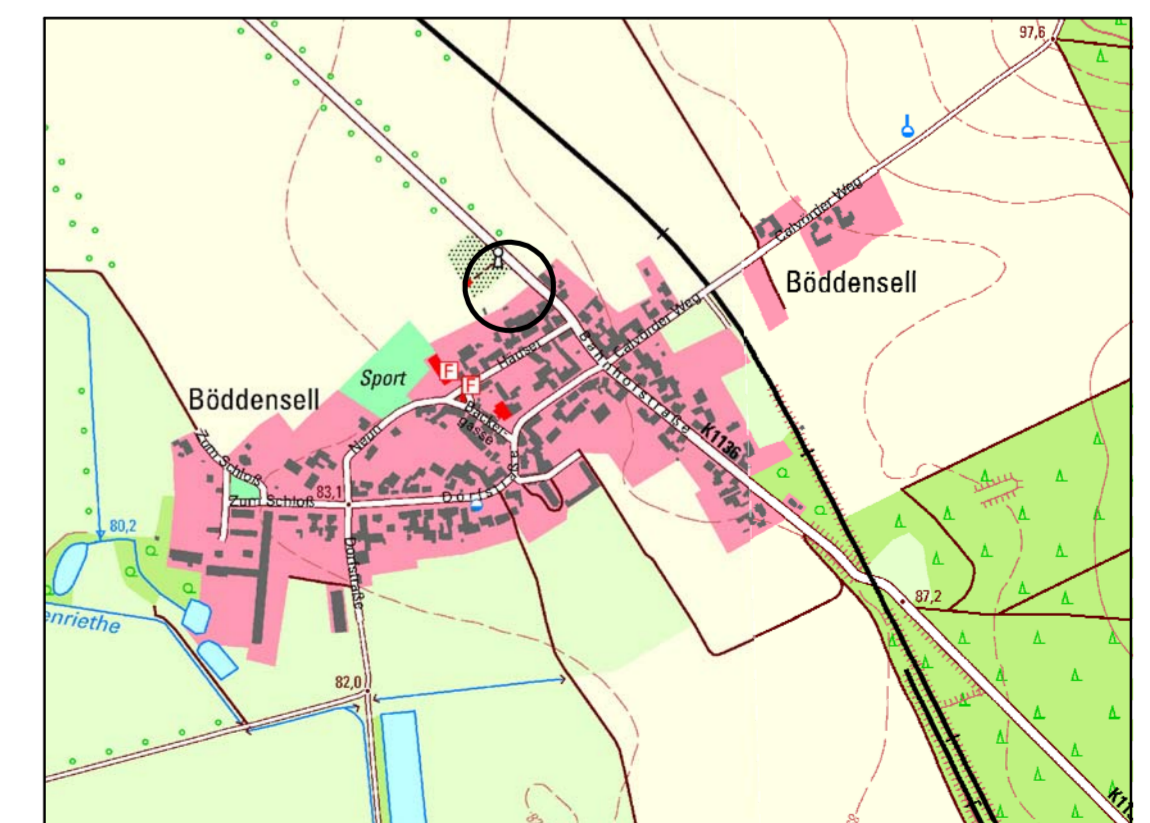
Landkreis Börde

Bebauungsplan Böddensell "Bahnhofstraße"

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

Entwurf
September 2020

Maßstab: 1:1000



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

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

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Böddensell "Bahnhofstraße" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019 bekanntgemacht am</p> <p>Flechtingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Ixleben</p> <p>Ixleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.11.2020</p> <p>Flechtingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt</p> <p>_____</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Flechtingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Flechtingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</p> <p>_____</p> <p>am</p> <p>Flechtingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Flechtingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>_____</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</p> <p>Der Bürgermeister</p>