

# Satzungsexemplar

## Planteil A



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

## 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

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die 7m Pflanzgebietsfläche (Sichtschutzwall, Wallhöhe maximal 1,5m) dicht mit einheimischen und standortgerechten Bau- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100m<sup>2</sup> 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 Pflanzung 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

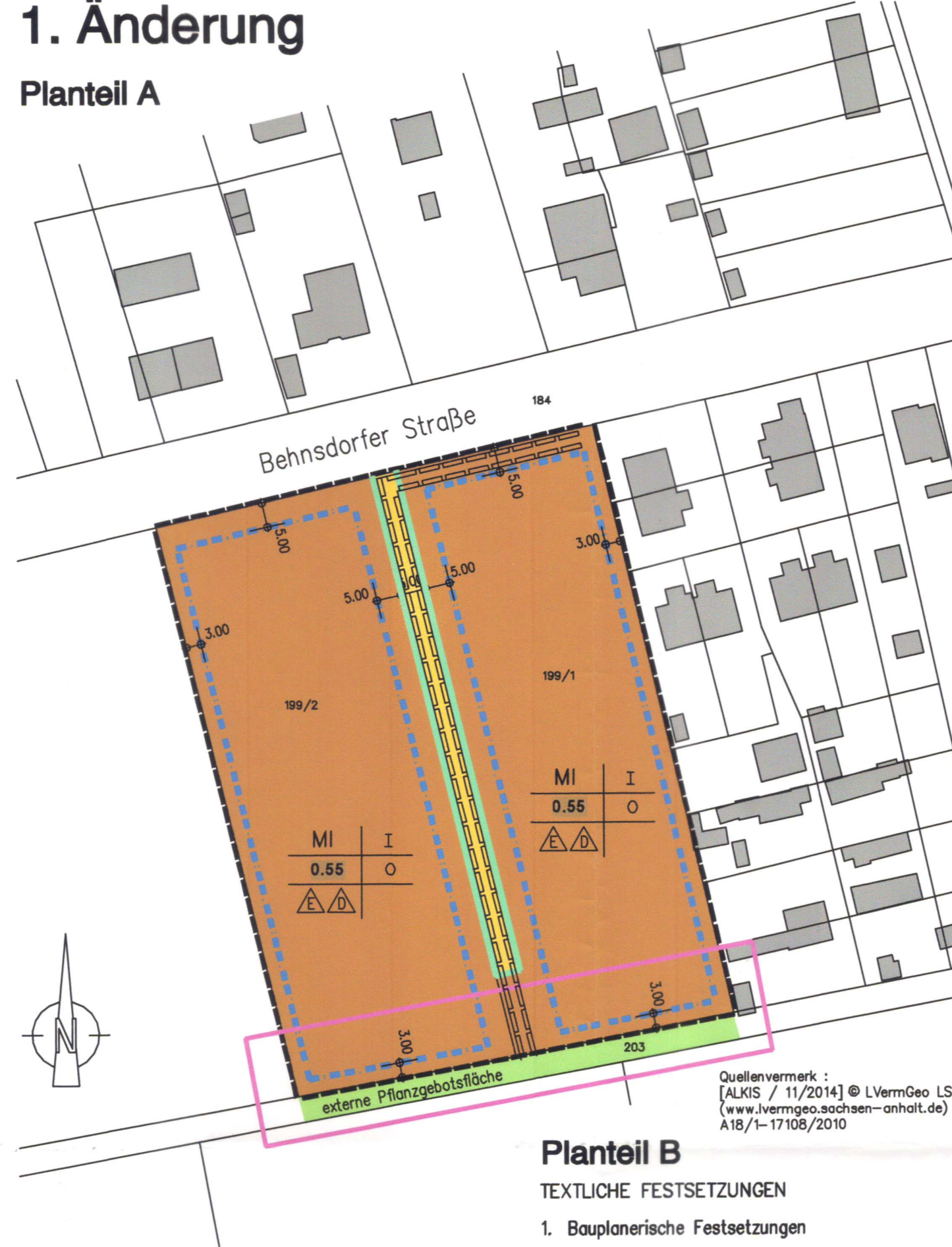
Als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist das Gewässer "Tränke" am nördlichen Ortsausgang Flechtingens (Gemarkung Flechtingen, Flur 4, Flurstück 99) zu entschlammen und die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist mit einer Fläche von 1,676m<sup>2</sup> herzustellen. Dabei 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  
- Laubbaumheister 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)

# 1. Änderung

## Planteil A



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

## 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

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die 7m Pflanzgebietsfläche (Sichtschutzwall, Wallhöhe maximal 1,5m) dicht mit einheimischen und standortgerechten Bau- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100m<sup>2</sup> 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 Pflanzung 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

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist das Gewässer "Tränke" 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 1,676m<sup>2</sup> herzustellen. Dabei müssen 40% der Wasserflächen dauerhaft tiefer als 1,0m (Wasserstand bezogen auf das Niedrigwasser) ausgebaut werden. Zusätzlich sind 2000 Ökopunkte aus einem Ökokennto in der Nähe der Gemeinde Flechtingen zu erwerben. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf dem Flurstück 203 ein Sichtschutzwall, Wallhöhe maximal 1,5m, dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100m<sup>2</sup> 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 Pflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 3 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

#### 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  
- Laubbaumheister 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)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

(entsprechend PlanzV 1990)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0.55 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse eingeschossig

#### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
offene Bauweise  
Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

#### 4. Verkehrsflächen

Anliegerstraße  
Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

PG 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 belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) Mittelspannungsleitung der AVACON  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

#### 7. Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze  
Änderungsbereich

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Änderung nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2020 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" im vereinfachten Verfahren beschlossen und am 21.12.2020 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde bekannt gemacht.

#### Planverfasser für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes

PLANUNGSBÜRO - OLAF GÖTSCH

Güntherstraße 3  
39340 Haldensleben

#### Entscheidung für die Auslegung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/2018 "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" wurde vom Gemeinderat Flechtingen gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 17.12.2020 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte gemäß § 14 Hauptsatzung am 21.12.2020.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen TOB und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs.2 und § 2 Abs.2 BauGB.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden an der Planaufstellung mit Datum vom 12.01.2021 beteiligt.

#### Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2021 bis 22.02.2021 öffentlich ausgelegen.

#### Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.03.2021 behandelt und geprüft. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.03.2021 in öffentlicher Sitzung, in der Fassung vom 02/21 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01/21 wurde gebilligt.

#### Ausfertigung

Hiermit wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" ausgefertigt.

Flechtingen, den 19.03.2021

Bürgermeister

#### Bekanntmachung / Inkrafttreten nach § 10 BauGB

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie ihre Genehmigung wurden am 22.03.2021 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Flechtingen, den 23.03.2021

Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

#### Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Flechtingen, den

Bürgermeister

### PRAAMBEL

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

Flechtingen, den 23.03.2021

Bürgermeister

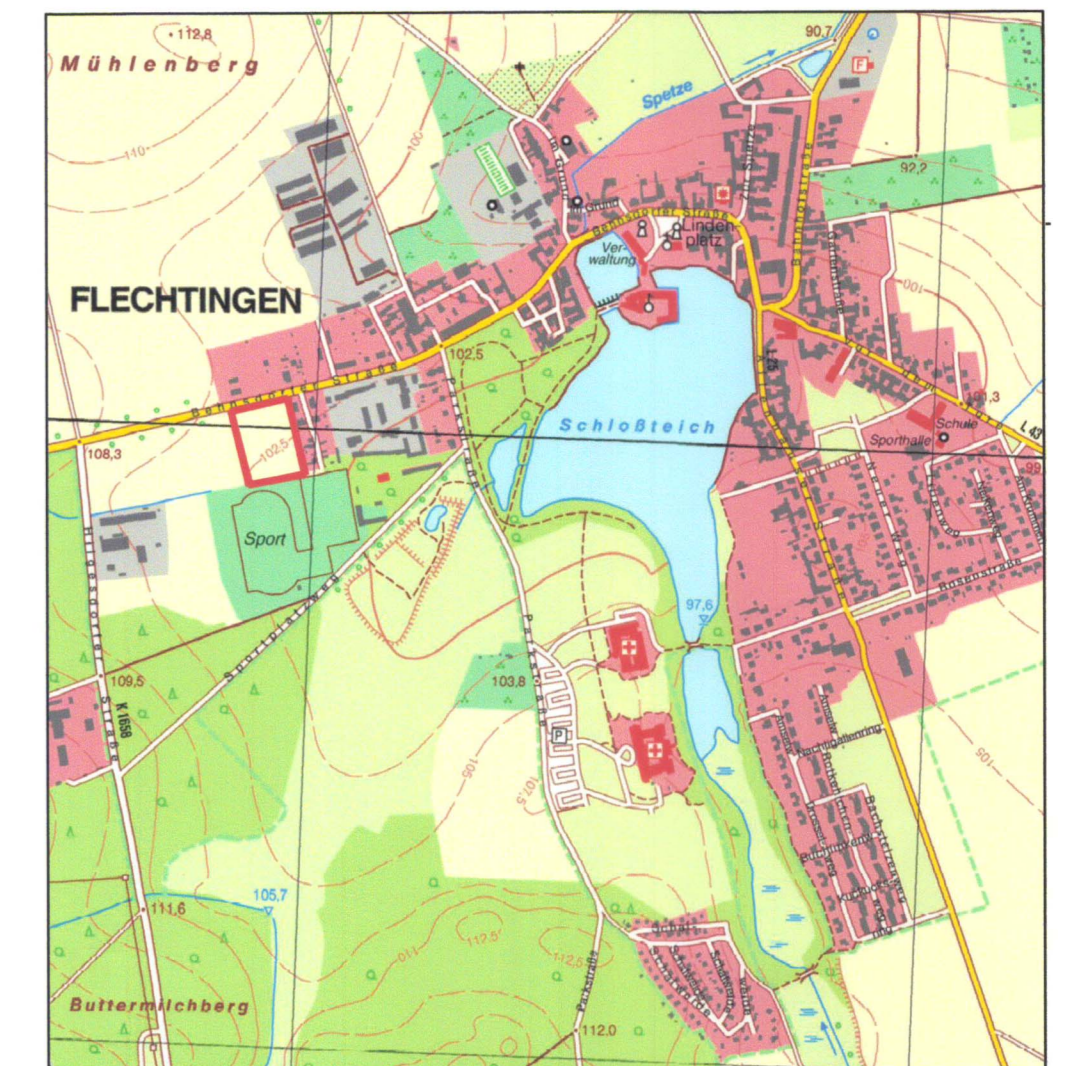
### Konzept zur 1. Änderung

Verlagerung der in südlicher Richtung angeordneten Pflanzgebietsfläche – private Grünfläche in eine externe Pflanzgebietsfläche, welche hier den Geltungsbereich des Baugebietes abgrenzt und nunmehr außerhalb Selbiger positioniert wird.

Mit dieser Verschiebung wird für die Flurstücke 405 und 412 die Position der südlichen Baugrenze verändert. Sie verschiebt sich um 7,00 m, wodurch sich die Ausdehnung des Bauflächbereiches in eine für die Bebauung optimierte Form überleiten lässt. Die ursprüngliche Höhe des Ausgleichsformferrnisses für den Eingriff in den natürlichen Lebensraum wird über die Reduzierung der für die Baugrundstücke festgelegten Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,55 sichergestellt.

## 1. Änderung

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



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

### ENTWURF UND PLANUNG

## Bauplanungsbüro architektur . olaf götsch

Güntherstraße 3  
39340 Haldensleben  
Tel. 03904 - 720 580  
Fax. 03904 - 720 581  
mail. o\_goetsch@mein-wohlfuehlhaus.de

Maßstab : 1:1000

Datum : 03/2021