

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

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die 7m Pflanzgebotfläche (Sichtschutzwahl, 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 Pflanzgebotflächen auf gemeindeeigenen Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB)

Auf den Teilflächen I (Gemarkung Flechtingen Flur 5, Flurstücke 24 und 26/1 mit einer Fläche von 3700m²) und der Teilfläche II (Gemarkung Behnsdorf Flur 9, Flurstücke 208/72 und 235/72 mit einer Fläche von 2440m²) ist eine Gesamtfläche von 6140m² mit einem Laubmischwald zu bepflanzen. Dazu sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Fläche ist im Raster 2.0m x 0.5m zu bepflanzen. Die Pflanzungen erhalten einen Saum aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (Breite 3m) dieser wird im Raster 2.0m x 1.0m bepflanzt. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 3. Eine dreijährige Pflege nach der Pflanzung ist abzusichern. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufassen.

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 (§ 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
II Zahl der Vollgeschosse
max. zweigeschossig

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

--- Baugrenze
O 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)

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

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

7. Planzeichen ohne Normcharakter

--- Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen hat in seiner Sitzung am 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 bekannt gegeben.

Flechtingen, den

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 aufgefordert.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.

5. Entscheidung für Auslegung

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

Flechtingen, den

Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

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

7. 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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

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

Flechtingen, den

Bürgermeister

9. Ausfertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" ausfertigt.

Flechtingen, den

Bürgermeister

10. Inkrafttreten

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

Flechtingen, den

Bürgermeister

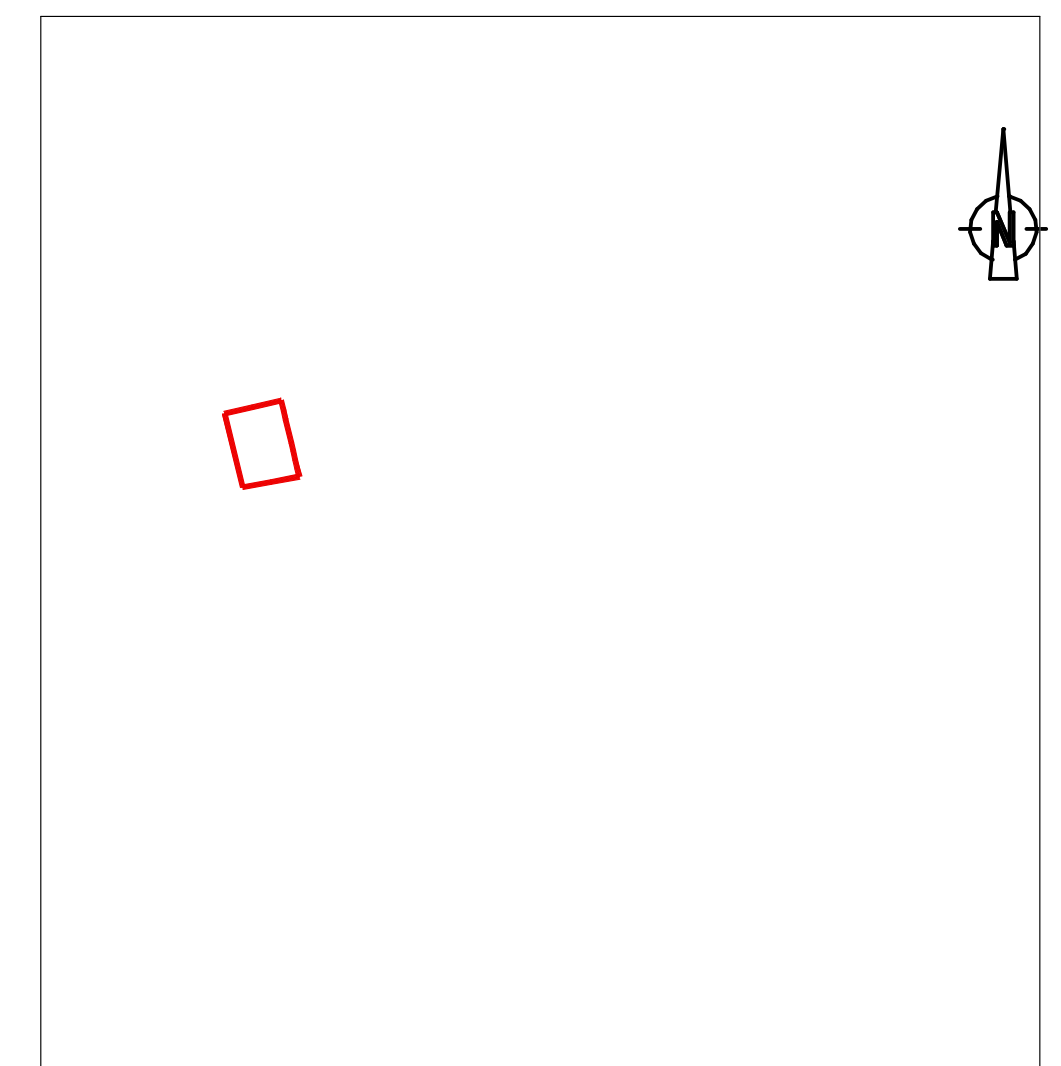
PRAAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Flechtingen vom die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Mischgebiet Behnsdorfer Straße" gemäß § 10 BauGB erlassen.

Flechtingen, den

Bürgermeister

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



Quellenvermerk : [TK-10 / 9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvrmgeo.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 : 10/2018