

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

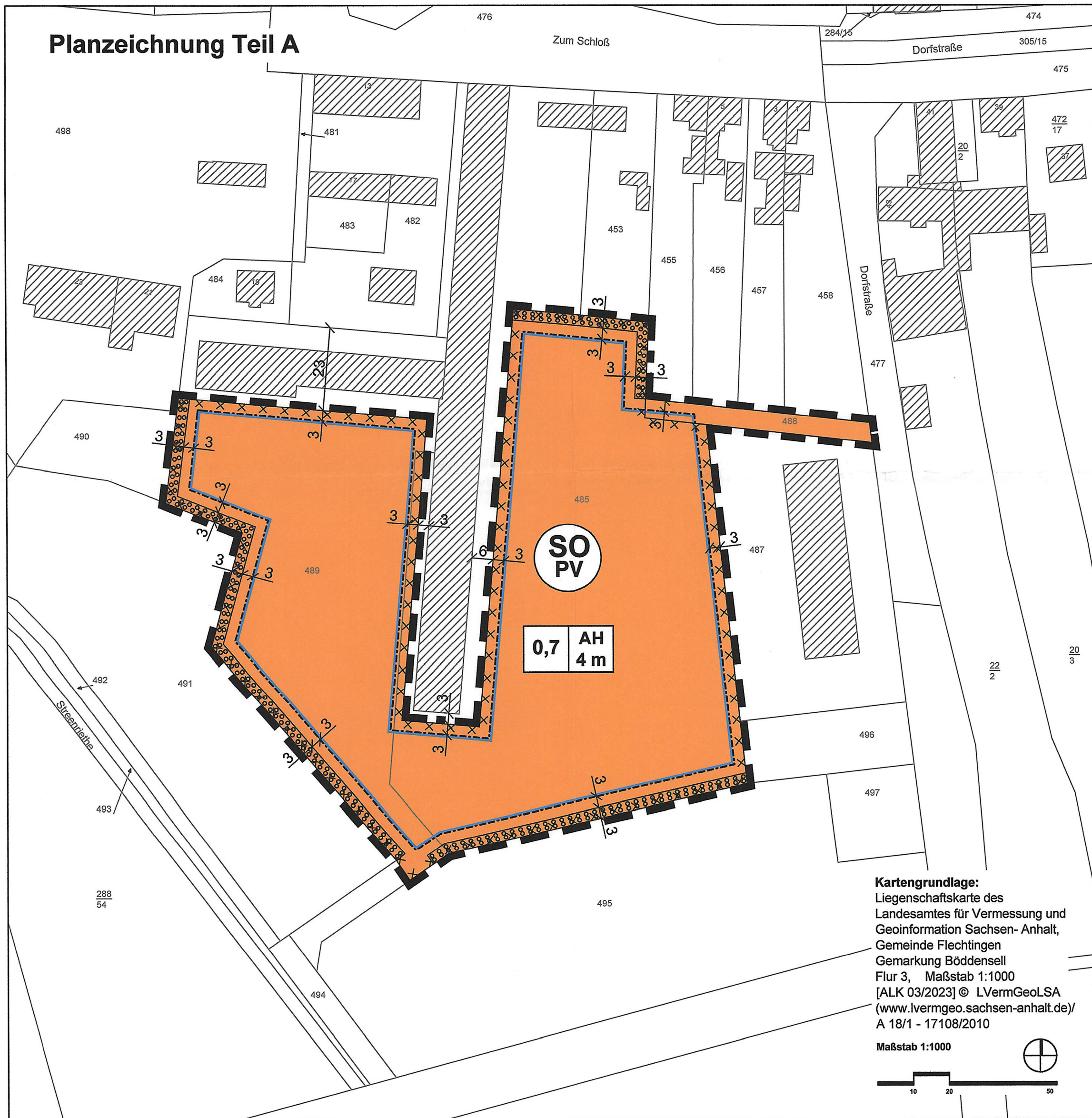
- § 1 sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- (1) Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie.
- (2) Im Sondergebiet sind zulässig:
- Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Elektroenergie aus solarer Strahlungsenergie, Wechselrichter, Transformatorenstationen und Energiespeicher einschließlich der Zufahrten und der Nebenanlagen für die vorstehenden Nutzungen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlagenhöhe darf durch Anlagen, die der Beleuchtung, dem Objektschutz und der Überwachung des Standortes dienen, ausnahmsweise überschritten werden.
- § 3 überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (1) Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Anlagenteile von bis zu einem Meter ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- (2) Zaunanlagen bis zu 2,50 Meter Höhe über der Bodenoberfläche sind als Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune mit Übersteigenschutz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zaunanlagen und deren Unterkante sind für Kleinsäuger durchlässig zu gestalten, um Barriereeffekte zu vermeiden. Hierzu ist entweder ein Mindestabstand der waagerechten Zaunelemente von 15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten oder es sind alternative Möglichkeiten der Durchlässigkeit zu schaffen.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass trotz einer Grundflächenzahl von 0,7 im Sondergebiet die Photovoltaik Elemente nur als aufgeständerte Anlagen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 80 cm und einem Reihenabstand von mindestens 3 Meter errichtet werden dürfen und maximal 500 m² Grundfläche des Baugrundstücks durch Fundamente neu überdeckt werden dürfen. Die unversiegelten Flächenanteile unterhalb und zwischen den Photovoltaikanlagen sind mit Ausnahme der Zufahrten durch geeignete Pflegemaßnahmen zu extensiv gepflegten Grünlandflächen zu entwickeln. Zusätzliche versiegelnde Oberflächenbefestigungen sind zwischen den Anlagen unzulässig.
- (2) Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu 80% der Fläche mit einer standortgerechten, mehrstufigen Strauchhecke aus einheimischen Arten, darunter auch dornige Gebüsch für Neuntöter und Dorngrasmücke zu bepflanzen (siehe Artenliste). Innerhalb dieser reihig anzulegenden Pflanzung sind Lücken zu belassen, so dass solitär stehende Sträucher vorhanden sind. Der bestehende Gehölzbestand im Bereich der Hecke ist in die Bepflanzung einzubeziehen. An der Westgrenze des Plangebietes angrenzend an die Flurstücke 490 und 498 ist die Hecke als geschlossene dichte Sichtschutzhecke mit der Verwendung von Hainbuche gegenüber dem angrenzenden denkmalgeschützten Park auszuführen.

Artenliste Gehölze für die Flächen für Anpflanzungen

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Elsbeere (Sorbus torminalis), Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Holunder (Sambucus nigra), Wild- Apfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Wild- Birne (Pyrus pyraister), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus)

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO PV Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

AH 4 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der natürlichen Geländeoberfläche

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

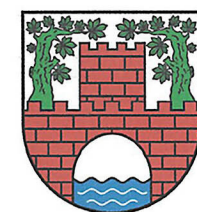
4. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Satzung der Gemeinde Flechtingen über den Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf der ehemaligen Schweinestallanlage" im Ortsteil Böddensell

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 04.09.2025 die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf der ehemaligen Schweinestallanlage" im Ortsteil Böddensell, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.



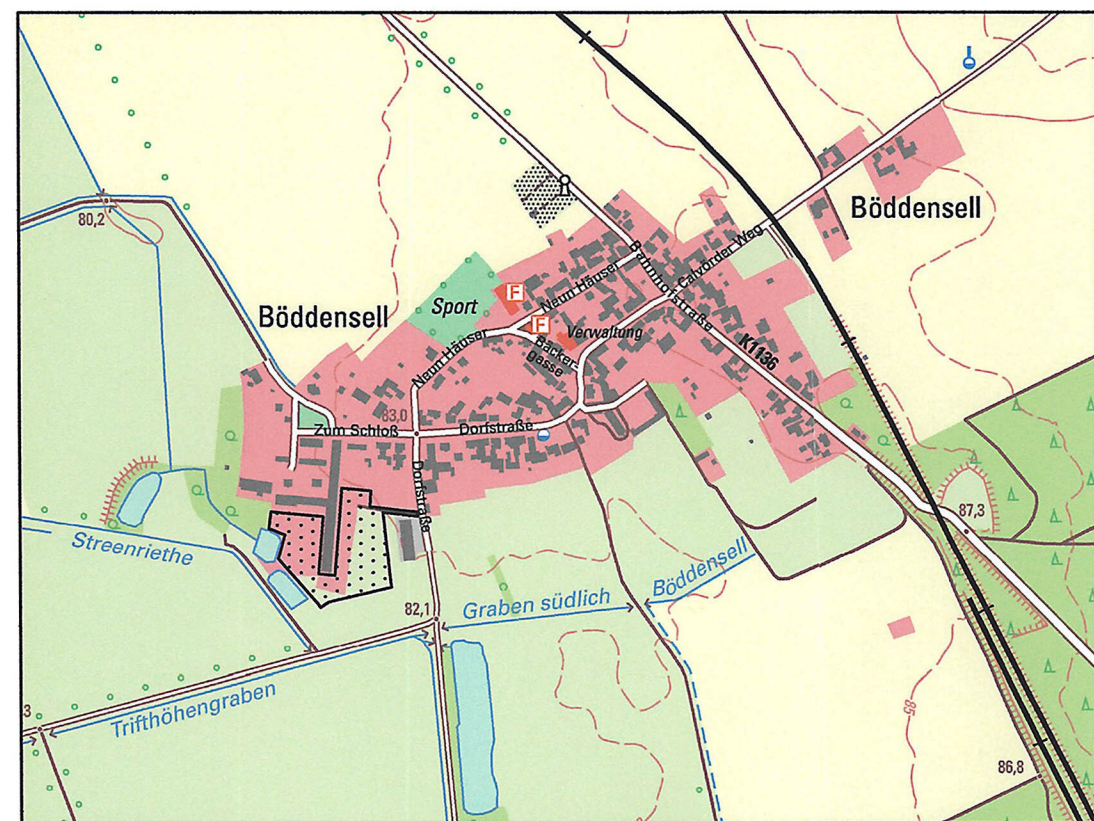
Gemeinde Flechtingen

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf der ehemaligen Schweinestallanlage" im Ortsteil Böddensell

2. Ausfertigung der Urschrift

Maßstab 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
0559-92-1-1
39167 Irxleben, Abendsstr. 14a

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
[TK10/ 11/2018] © L VermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 17108/2010

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik - Freiflächenanlage auf der ehemaligen Schweinestallanlage" im Ortsteil Böddensell beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2024 bekanntgemacht am 06.12.2024

Flechtingen, den 18.09.2025

Der Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Abendsstraße 14a, 39167 Irxleben

Irxleben, den 15.09.2025

Planverfasser



Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen,

gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2025 erfolgte die Auslegung vom 01.07.2025 bis 01.08.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 16.06.2025 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Flechtingen, den 18.09.2025

Der Bürgermeister



Der Bebauungsplan als Satzung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 10 BauGB am 04.09.2025

Flechtingen, den 18.09.2025

Der Bürgermeister



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

am 18.09.2025

Flechtingen, den 18.09.2025

Der Bürgermeister



Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 18.10.2025 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Flechtingen, den 18.11.2025

Der Bürgermeister



Planerhaltung

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Flechtingen, den

Der Bürgermeister