

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig sind.

1.2. Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

1.3. Anzahl der Vollgeschosse

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und die Überschreitung auf einem untergeordneten Anteil der Fläche erfolgt. Als untergeordnet ist ein Anteil von bis zu 15% der zulässigen Grundfläche einzu-stufen.

1.4. Höhe und Höhenbezugspunkt

Die festgesetzte Begrenzung der Höhe gilt nicht für technische Aufbauten baulicher Anlagen, Schornsteine und Lüftungsrohre.
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die mittlere Höhe der Straße Knellwiese in dem an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Abschnitt festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass als abweichende Bauweise im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m gilt.

2.2. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass neben den in § 23 Abs.5 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen auch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3 Meter zulässig sind.

3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als Grünland ggf. mit einer Weidetierhaltung zu entwickeln. Innerhalb der Grünflächen sind neben dem Grünland auch unversiegelte Niederschlagswasserrückhaltungen, Pflanzenkläranlagen und naturnahe Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

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

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Ent-wicklung von Natur und Landschaft ist zu extensivieren und als mesophiles Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist aus der Einzäunung auszugrenzen. Zum Erreichen des Zielbiototyps sind geeignete Pflegemaßnahmen durch eine einmalige jährliche Mahd nach dem 15. August und Beräumung des Mahdgutes vorzusehen.

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

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Liste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 5 Heister je 100 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
- 20 Sträucher je 100 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch.

Im Bereich der 15 kV Leitung der Avacon Netz GmbH sind ausschließlich Sträucher anzupflanzen, deren Wuchshöhe einen Mindestabstand von 3 m zu den Leitungseilen gewährleistet.

Listen für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Bäume

Hain- Buche (Carpinus betulus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter- Linde (Tilia cordata), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (Acer campestre), Bruch-Weide (Salix fragilis)

Sträucher

Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeine Schlehe (Prunus spinosa), Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Silber-Ölweide (Eleagnus commutata), Europäischer Pfeifen-strauch (Philadelphus coronarius) in Sorten, Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Spierstrauch (Spiraea) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Ohr-Weide (Salix aurita), Purpur-Weide (Salix purpurea).

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde Flechtingen
Gemarkung Flechtingen, Flur 2
Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: 10/2023
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, [ALK/10/2023] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18 - 17108/2010

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen siehe Pkt.1 textliche Festsetzungen)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 18 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß 1.4. der textlichen Festsetzungen

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

a abweichende Bauweise

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Orange Straßenverkehrsflächen

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Green private Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Green with dots Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Green with circles Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

Green with crosshairs Umgrenzung der Flächen die mit Leitungsrechten für eine Schmutzwasserleitung zugunsten der Leitungseigentümer zu belasten sind

Black dashed line Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

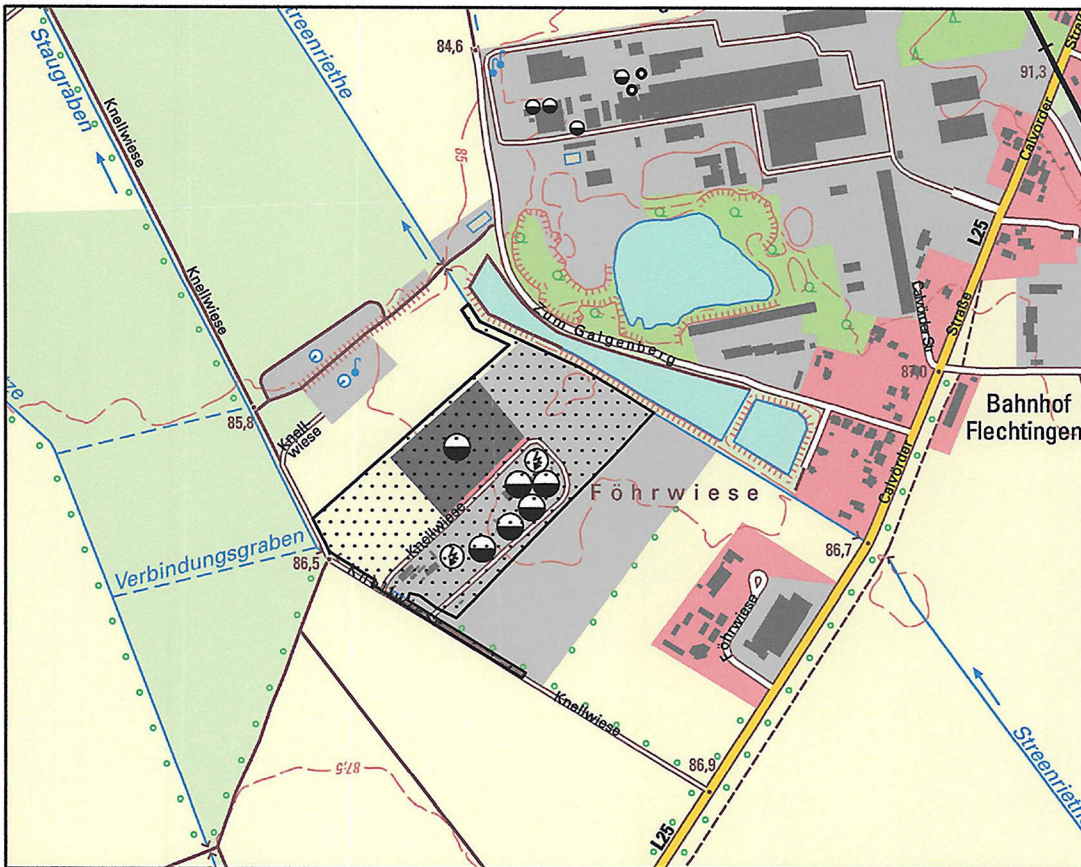


Bauleitplanung der
Gemeinde Flechtingen

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Gewerbegebiet
Knellwiese - Biogasanlage
Bahnhof Flechtingen"

2. Ausfertigung der Urschrift
Maßstab 1 : 1.000



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, [TK 10/2023] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 021577/2011

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jacqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den 10.12.2025

Architekt für Stadtplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Knellwiese - Biogasanlage
Bahnhof Flechtingen beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2025
bekanntgemacht am 18.03.2025.

Flechtingen, den 16.12.2025

Der Bürgermeister

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur
öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.06.2025

Flechtingen, den 16.12.2025

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich
ausgelegen

vom 01.07.2025 bis 01.08.2025 gemäß § 3
Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung
am 18.06.2025 gemäß Hauptsatzung bekannt-
gemacht)

Flechtingen, den 16.12.2025

Der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen
gemäß § 10 BauGB am 04.12.2025

Flechtingen, den 16.12.2025

Der Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Flechtingen, den 16.12.2025

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsicht-
nahme in die Satzung sind am 28.01.2026
gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden.
Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Flechtingen, den 24.02.2026

Der Bürgermeister