

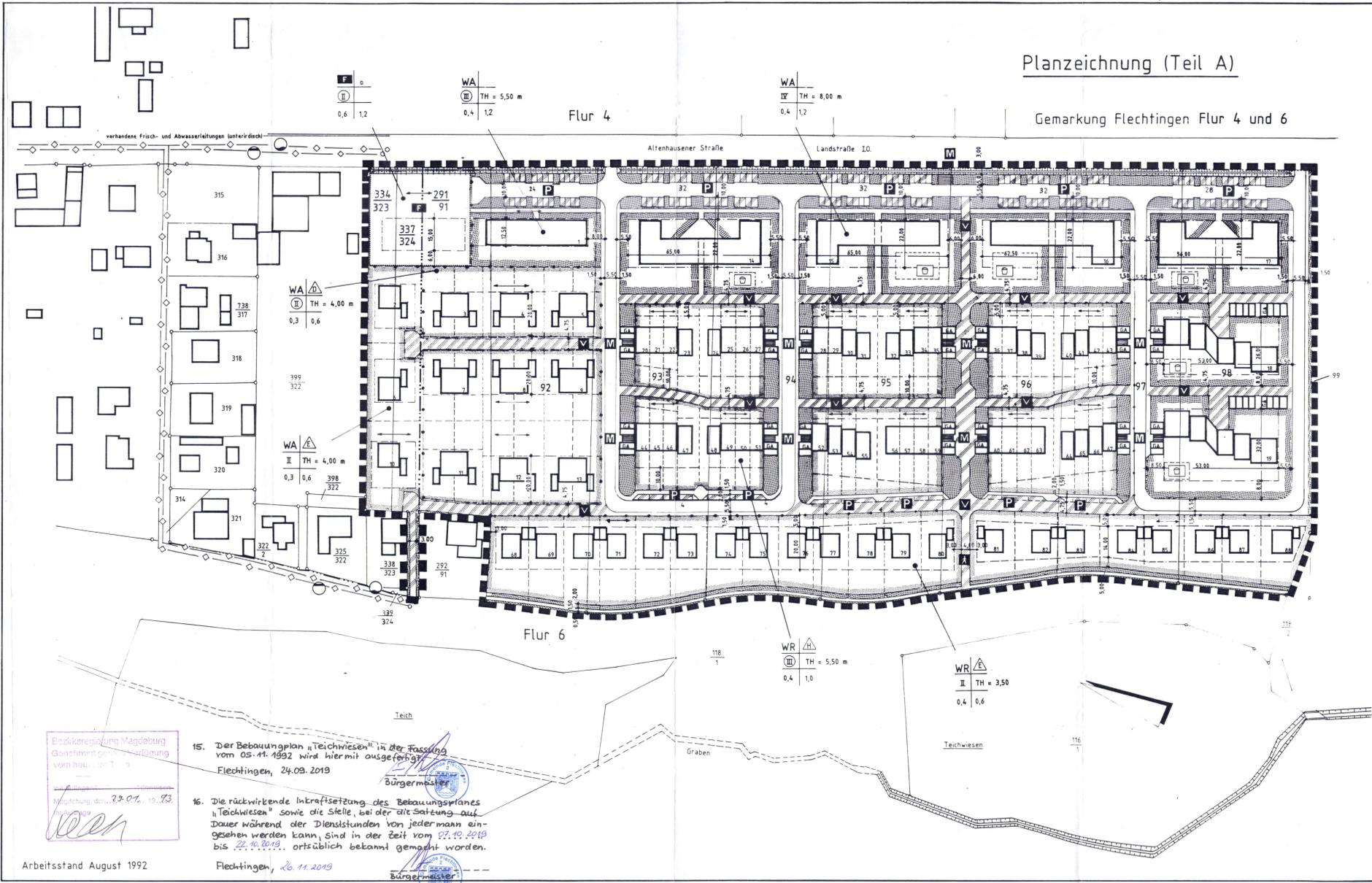


ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN „TEICHWIESEN“

GEMEINDE FLECHTINGEN

Planzeichnung (Teil A)

Gemarkung Flechtingen Flur 4 und 6



Besitzübergabe Magdeburg
Gemeinde Flechtingen
vom 05.11.1992

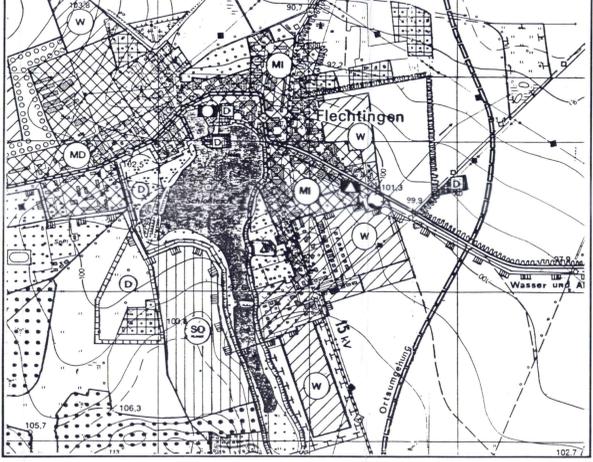
15. Der Bebauungsplan „Teichwiesen“ in der Fassung vom 05.11.1992 wird hiermit ausgeführt.
Flechtingen, 24.09.2019
Bürgermeister

16. Die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes „Teichwiesen“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind in der Zeit vom 02.10.2019 bis 22.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Flechtingen, 26.11.2019
Bürgermeister

Arbeitsstand August 1992

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.04.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.2.92 erfolgt.
Flechtingen 29.10.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Flechtingen 29.10.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.02.92 durchgeführt worden.
Flechtingen 29.10.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 3.6.92 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Anhörungs-Termin am 24.6.92 aufgefordert worden.
Flechtingen 29.10.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 10.9.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Flechtingen 29.10.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.9.92 bis zum 26.10.92 während folgender Zeiten (Tage/Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 7.9.92 in der Zeit vom 14.9.92 bis zum 29.10.92 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Flechtingen 29.10.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Flechtingen 6.11.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten (Tage/Stunden) erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Flechtingen 6.11.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
*) entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.11.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.11.92 gebilligt.
Flechtingen 05.11.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.11.92). Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Katasterkarte ist ebenfalls einwandfrei möglich.
Katasteramt
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... durch Aushang - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... bestätigt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeführt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unbestätigt)



Text (Teil B)

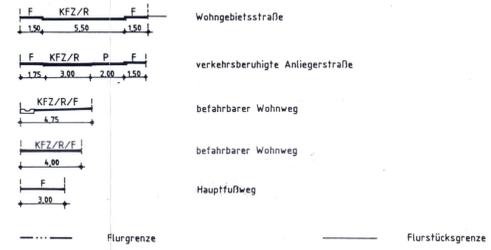
- Nutzungsart
 - In reinen Wohngebieten (WR) sind Ausnahmen nach § 3 (3) der BauNVO unzulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) unzulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Müllboxen, Teppichkopfstanzen, Gartenschwimmbäder und Einfriedungen.
- Maß der Nutzung
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen sind auf das jeweilige Nettobauland der Baugebiete bezogene Maximalwerte.
 - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgelegten Grundflächen- und Geschosflächenzahlen ist bezogen auf die einzelnen Grundstücke auf Antrag zulässig, sofern die max. zulässigen Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.
 - Bei der Erstellung der Grundflächen sind die Grundflächen der Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO mitzurechnen. Werden Zufahrten zu den Garagen und Stellplätze in Rasengittersteinen ausgeführt, werden diese Flächen nicht mit hereingezogen.
 - Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 (1) Satz 2 BauNVO werden gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der Wohngebäude darf nicht höher als 0,80 m über dem gewachsenen Gelände liegen.
 - Form und Neigung der Dächer
 - Die Hauptdächer der Wohnhäuser sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38°-45° auszuführen.
 - Dachaufbauten sind nur auf max. 30% der Gebäudehöhe zugelassen. Material und Eindeckung müssen dem Hauptdach entsprechen.

- 4.2.3. Die Dächer der freistehenden Garagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Dächer von Garagen, die unmittelbar an den Wohnhäusern erstellt werden, können auch als Dachterrace des Wohnhauses angepaßt werden.
- 4.2.4. Die Garagenflachdächer sind mit Kies oder Kiespreßschicht abzudecken.
- 4.2.5. Für die Dächer der Wohngebäude sind dunkelrote bis dunkelbraune oder dunkelgrüne bis schwarze Dachdeckungen (Dachstein/Dachziegel) zu verwenden.
- 4.2.6. Pappen, Bleche und Kunststoffe sind als Dachdeckungen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind auf Antrag Dachdeckungen zur Energiegewinnung.
- 4.3. Oberflächen
 - 4.3.1. An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffmatten, wie z.B. vorgehängte Kunststoffverkleidungen oder bituminierte Pappen nicht zulässig.
 - 4.3.2. Die Oberflächen der Reihen- und Doppelhäuser, einschließlich der Dachflächen sind einheitlich in Farbe/putz und Material herzustellen.
5. Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen
 - 5.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit kleinteiligen Naturstein- oder Betonpflaster von max. 25 cm Kantenlänge zu gestalten.
 - 5.2. Als Einfriedungen sind nur Holzzaune (senkrecht gestützt) oder Hecke mit einer max. Höhe von 1,00 m und Sockelbauwerk bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
 - 5.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grundflächen sind mit ortstypischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - 5.4. Von der bestehenden Ackergrünz (unabhängig von vorh. Katasterunterlagen) zu den geplanten hinteren Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser ist ein Abstand von 4 m zu belassen. Davon sind 1,5 m als befestigter Weg in wasserundurchlässigen Material herzustellen und über die gesamte Länge des Platzes zu führen. In Bereich zu den geplanten Altenhäuser Str. und Platzgebiet ist ein 3 m breiter Streifen als Hecke auszubilden. Der Abstand der Begrünze zur Grundstücksgrenze muß mind. 5 m betragen und von gleicher Bepflanzung freigelegt werden.
 - 5.5. Zwischen Altenhäuser Str. und Platzgebiet ist ein 3 m breiter Grünquerschnitt auf einer Wällschüttung aus hochwachsenden Gehölzen anzulegen. Für die 3 m breite Wällschüttung ist ein Teil des anfallenden Erdstoffs (Bodenaushub) aus dem Baugebiet zu verwenden.
 - 5.6. Die PKW-Stellplätze und sonstige öffentlich befestigte Freiflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und ausreichend einzugraben, d.h. je 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumreihe ist durch Vorkernten gegen Überfahren zu sichern.

Legende nach PlanV 90

- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WR reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Gemeindebedarfsfläche
- F Feuerwehr
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen §§ 5 u. 9 BauGB
- M Abfallbehälter (Hausmüll)
- Straßenverkehrsflächen § 5 BauGB
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 BauGB
- P Parkplatz § 9 BauGB
- V Verkehrsberuhigter Bereich § 9 BauGB
- A Fußgängerbereich § 9 BauGB
- öffentliche Grünfläche (auch als Randsignatur) §§ 5 u. 9 BauGB
- private Grünfläche §§ 5 u. 9 BauGB
- GA Spielplätze § 5 u. 9 BauGB
- Garagen § 9 BauGB
- Stellung der Baukörper - Hauptfstrichtung
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §§ 1 u. 16 BauNVO
- Grenze des Geltungsbereiches § 9 BauGB
- GRZ - Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- GFZ - Geschosflächenzahl § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse zwingend (einschl. Dachgeschö) § 16 BauNVO
- TH Traufhöhe als Höchstgrenze bezogen auf Straßenniveau § 16 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- △ nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- △ nur Doppelhäuser zulässig △ nur Häusergruppen zulässig § 22 BauNVO
- Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Bebauungsvorschlag



Maßstab M 1 : 1000

Planverfasser
R. KÜNZEL
K-D GIFFHORN
ARCHITEKTURBURO
WOLTERSDORF-1255-A-BEBEL-STR 15A
ZULASSUNGSNUMMER BA 2068-90-1-A