

Anlage zur Begründung
Satzung der Gemeinde Flechtingen
zum Bebauungsplan 01/93
für das

Eigenheimgebiet "Erweiterung Hinter Heuers Garten"

Die Satzung setzt sich aus dem "Teil A"

- a) Planzeichnung
und dem "Teil B"
- b) Textliche Festsetzungen
- c) Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- d) Verfahrensvermerke

zusammen.

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich nur auf die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung, da alle anderen Punkte (a, b, c) auf der Planzeichnung abgehandelt werden.

P r ä a m b e l

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Baumaßnahmegesetz, § 7 vom Mai 93 sowie nach § 87 der BauO LSA vom 04.05.94 wird mit der Beschlußfassung vom 26.05.94 der Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der Bebauungsplan 01/93 der Gemeinde Flechtingen mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen

"Erweiterung Hinter Heuers Garten"

Flechtingen, am 24. Mai 1994



H. J. Oelmann
Bürgermeister

Bauvorschrift zur textlichen Festlegung
zum Bebauungsplan 01/93

§ 1

Geltungsbereich

Diese textlichen Festlegungen über die Gestaltung gilt für den Bebauungsplan 01/93 "Erweiterung Hinter Heuers Garten" Flechtingen und wird als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

§ 2

(1) Generelle Festsetzungen für das gesamte Baugebiet

1. Es sind Steildächer für den Hauptkörper von 35°-45° Dachneigung zulässig.
2. Die Farbe der Dacheindeckung ist im Farbspektrum Rot, Braun und Anthrazit zu wählen.
3. Für die Dacheindeckung sind Pappen, Bleche und Kunststoffe ausgeschlossen.
4. Die Hauptfirstrichtung entspricht der festgesetzten Hauptgebäuerichtung. Die Änderung der Hauptgebäuerichtung um 90° ist möglich.
Der Bauherr hat mit Antrag die Änderung bei der Gemeinde genehmigen zu lassen.

(2) Festsetzungen für einzelne Baugebietsteile

1. Für den Bereich südlich der Rosenstraße wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen als privates Grün vorgesehen. Pflanzgebote siehe textliche Festsetzungen Pkt. 8 auf dem Bebauungsplan.

§ 3

Sockelhöhen

Die max. Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden bzw. Eingangsebene) beträgt 0,60 m über gewachsener Geländeoberfläche an der Mitte der Erschließungsstraße zugekehrten Gebäudeseite.

§ 4

Schnitthöhe Außenwand/Dachhaut

Als Vorgabe der Schnitthöhe (Oberkante Sockel bei Schnittpunkt der Dachhaut) max. 3,60 m.

§ 5

Außenflächen von baulichen Anlagen

- (1) Generelle Festsetzungen für das gesamte Bebauungsgebiet. Innerhalb dieses Gebietes sind Pappen, Bleche und Kunststoffe (außer Vinylit-Fassaden) für Gebäudeaußenflächen ausgeschlossen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsgebietes sind Vormauerziegel, Putz und Holz sowie Vinylit-Fassaden vorgeschrieben.
Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptbaukörper zu gestalten.
Die Verwendung von Holz ist zulässig, soweit es dem allgemeinen Baurecht entspricht.

§ 6

Nebengebäude

- (1) Garagen und Carports sind zulässig. Gewächshäuser aus Glas bis 15 m² Grundfläche max. 2,50 m hoch sind möglich.
- (2) Wintergärten in transparenter Form sind ebenfalls erlaubt.
- (3) Gebäude zur Tierhaltung sind nicht zulässig, außer Zwinger für Hunde oder Katzen im Rahmen der veterinärhygienischen Bestimmungen.

§ 7

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind als strukturierte Holz-, Jägerzäune oder Hecken zu gestalten.

Gemauerte Pfeiler oder Sockel sollen sich im Material und Farbspektrum dem Hauptbaukörper angleichen.

An den weiteren Grundstücksgrenzen können auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit Heckenbewuchs zugelassen werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 Abs. 1, Nr. 1 der BauO LSA, wer als Eigentümer, Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die §§ 2-6 dieser Satzung verstößt.

Flechtingen, am 24. Mai 1994

Dr. Schwarz
Dr. Schwarz
Bürgermeister

