

Bebauungsplan

für

Hinter Stagens Garten I

in

O - 3271 Detershagen

Planungsgemeinschaft Magdeburg
M. Drnec-Schmidt/ ITM Magdeburg GmbH
Wasserstr. 3 O - 3029 Magdeburg

Tel. 0391/ 561 90 66 Fax 0391/ 561 90 67

Inhaltsverzeichnis

- **Begründung zum Bebauungsplan**
- **Textteil zum Bebauungsplan**
- **zeichn. Teil zum Bebauungsplan**
- **Anlage 1, Textteil Grünordnungsplan**
- **Anlage1, zeichn. Teil Grünordnungsplan**

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan " Hinter Stagens GartenI"
Gemeinde Detershagen, Landkreis Burg

1.) Vorbemerkung

A) Wohngebiet

Aufgrund der nahen Lage der Gemeinde Detershagen zur Kreisstadt Burg, hat die Gemeinde beschlossen, Bauland bereitzustellen.

Die Nachfrage nach Bauland resultiert aus dem gestiegenen Eigenbedarf der Familien und nach dem Bedarf nach ruhigem Wohnen.

2.) Hinter Stagens Garten I

2.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch ein im Norden befindliches landwirtschaftliches Gebiet

im Osten grenzt teilweise noch das landwirtschaftliche Gebiet an, sowie zur südlich gelegenen Bürgerstraße eine Altbebauung an.

Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Bürgerstraße und damit dem Rand der Ortskernbebauung

Im Westen schließt sich die vorhandene Ortsrandbebauung an.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß, gewährleistet wird. Somit sind nachhaltige Auswirkungen in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der ihm angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen nicht zu erwarten.

2.2. Größe

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 28.174 qm

3.) Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne erstellt.

Es besteht ein Flächennutzungsplan (Oktober 91). Das mit dem Bebauungsplan Hinter Stagens Garten I überplante Gebiet ist in dem Flächennutzungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht genehmigt.

4.) Städtebauliche Ziel und Zwecke des Bebauungsplanes

Die in der Gemeinde vorhandene Bebauung ist weitgehend ausgeschöpft. Das zwischen der Bürgerstraße und der landwirtschaftlichen Fläche liegende Gebiet, Hinter Stagens Garten, soll als Ortsrandabschluß dienen, und mit der nur dem Wohnen dienenden Bebauung einen fließenden Übergang in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll folgendes erreicht werden:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Wohnungsbau
- Flächensicherung für Grünflächen und Flächen für Verkehrsanlagen.

Wesentliche Determinanten für die Planung die planerische und rechtliche Sicherung der Besonnungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauvorhaben. Das Gelände kann überwiegend als eben bezeichnet werden. Somit war es eine wichtige Aufgabe für den Planer entsprechend den zur Zeit geltenden städtebaulichen Gesichtspunkten die Gebäude und Verkehrswege so anzuordnen, daß für die Bewohner der künftigen Wohnanlage optimale Besonnungs- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

5.) Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

5.1 Art der baulichen Nutzung.

Bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wurde berücksichtigt, daß die Umgebung des künftigen Plangebietes, Hinter Stagens Garten I, an ein Landschaftsgebiet grenzt und somit einen Übergang des Dorfgebietes zur Landschaftsfläche bildet als sogenannten Ortsrandabschluss. Eventuell durch die übliche Bewirtschaftung ausgehende Immissionen der landwirtschaftlich genutzten Flächen, müssen von den künftigen Bewohnern von Hinter Stagens Garten I geduldet werden. Schadensersatzansprüche an die Gemeinde können wegen solcher landwirtschaftlicher Immissionen nicht geltend gemacht werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen der Verwirklichung der unter 4.) genannten Nutzungen dienen. Die Höchstwerte (§17 BauNVO) sind bezüglich der Geschosßflächenzahl im Einzelhausbereich nicht ausgeschöpft worden. In der Grundfläche sind die Höchstwerte der BauNVO ebenfalls nicht festgesetzt worden.

Diese Festsetzungen erfolgen nach Abwägung aller Umstände, vor allem im Hinblick darauf, daß das ausgewiesene Bauland optimal genutzt werden kann, um den vorhandenen Wohnbedarf decken zu können.

5.3. Höhenentwicklung

Die Stockwerkszahl ist auf 1 - geschossig begrenzt.

6.) Erschließung

6.1. Verkehr

a) äußere Erschließung:

Das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird über das vorhandene Erschließungsnetz der Bürgerstraße und Schulstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

b) innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch projektierte Sammel- und Wohnstraßen, die durch verschiedene Breiten dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung tragen

6.2. Stellplätze

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze und Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Sämtliche private und öffentliche Stell- bzw. Parkplätze sind so anzulegen, daß eine Durchgrünung möglich ist.

6.3. Fußgängerwege

An den Sammelstraßen sind für die Fußgänger beidseitig Gehwege ausgewiesen. In den Wohnstraßen und -wegen sind teilweise einseitig oder keine Fußwege geplant

Durch diese Art der Verkehrsplanung sollen 3 wesentliche Ziele erreicht werden:

- 1.) Herabsetzung der Geschwindigkeit im bewohnten Gebiet (erhöhte Verkehrssicherheit, geringere Lärmemissionen).
- 2.) Verminderung der befestigten Verkehrsanlage
- 3.) Multifunktionalität der Wohnstraßen

Vorbemerkung:

Begleitend zum Rechtsplan wird ein Bepflanzungsplan (Grünordnungsplan) erstellt, der als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist. In diesem Bepflanzungsplan werden Rahmenrichtlinien und Vorschläge für die Bepflanzung der einzelnen öffentlichen (Verkehrsanlagen) und auf den Privatgrundstücken mögliche Pflanzflächen festgelegt. Wie bei allen Baugebieten, die zunächst an die freie Landschaft angrenzen, ist hier im Hinblick auf die Einbindung folgende Entscheidung getroffen worden:

Stellungnahme und Erläuterung lt. Grünordnungsplan

In diesem Grünordnungsplan ist im wesentlichen folgendes enthalten:

- 1.) Pflanzvorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 2.) Bepflanzung und Durchgrünung der Verkehrsanlagen mit Festlegung des Standpunktes der großkronigen Bäume
- 3.) Bepflanzung und Gestaltung des Kinderspielplatzes

8.) Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung wird als grundsätzlich gesichert im Plangebiet angesehen.

8.1. Versorgung mit Elektroenergie

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Bau einer notwendigen Trafostation seitens des Energieversorgungssträgers.

8.2. Wasserversorgung

sämtliche geplanten Anlagen innerhalb des Plangebietes können an das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Detershagen angeschlossen werden.

8.3. Abwasserbeseitigung

Die momentan vorhandene Kläranlage ist überlastet und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Großklärcontaineranlage im Norden, auf Gemeinde eigenem Grundstück als vorübergehende Maßnahme verlegt werden. Die, für den Anschluß an das geplante Klärwerk nötige Druckleitung, wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden. Demzufolge ist die für das Plangebiet nötige Abwasserbeseitigung gesichert.

8.4. Regenwasserableitung

Die Regenentwässerung der einzelnen Gebäude erfolgt mit Versickerung. Die Straßenentwässerung erfolgt über Rohrleitung und wird in die im Norden verlaufende Beeke eingeleitet.

Zur Sicherung eines Rückstaus werden im Bereich der Einlaufleitungen, der vorhandene alte Graben wieder freigelegt.


8.5. Versorgung mit Gasenergie

Die HASTRA AG schließen die Gasversorgung des Plangebietes an das vorhandene Netz an. Somit ist eine Versorgung des Plangebietes Hinter Stagens Garten I möglich und beabsichtigt.

9. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	28.174,00 qm	100 %
Gesamtverkehrsfläche	4.543,70 qm	16,1%
öffentl. Grünflächen	1.180,00 qm	4,2 %
Kinderspielplatz	927,00 qm	3,2 %
WA - Gebietsfläche	22.450,30 qm	79,70 %

aufgestellt:


Freie Architektin
Drees-Schmidt (FM) Margitta Drees-Schmidt
Wasserschloß B-10-0029 Magdeburg
Telefon: 0391 5619066
Telefax: 0391 5619067
Magdeburg, den 25.1.93

anerkannt:


Gemeinderatsabteilung
Detershagen, den 24.3.93
O-3271
Tsl. Burg 54 10

Kreis: Burg
Gemeinde: Detershagen
Gemarkung: Detershagen

Bebauungsplan: Hinter Stagens Garten I
mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

Vorgänge

1. Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 1.1 | Aufstellungsbeschuß (§2 (1) BauGB) | am...22.06.92... |
| 1.2 | Aufstellungsbeschuß bekanntgemacht (§ 2 (1) BauGB) | am...23.06.92. |
| 1.3 | Auslegung des Entwurfes (§3 (2) BauGB) | am... 5.02.93..... |
| 1.4 | Auslegung bekanntgemacht (§3 (2) BauGB) | am...27.01.93..... |
| 1.5 | Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) | am...25.03.93..... |
| 1.6 | Anzeige an LRA (§ 11 BauGB) Burg | am..... |
| 1.7 | Inkrafttreten bekanntgemacht (§12 BauGB) | am..... |
| 1.8 | Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 erlöschen | am..... |

Gefertigte Architektin
Dipl.-Ing. (FH) Margalitha Drnec-Schmidt
Magdeburg, den 05.06.93 O-3029 Magdeburg
Anderung vom 03.91/561 90 66
Telefax: 03 91 / 531 90 67

Zur Beurkundung
Gemeindeverwaltung
Detershagen
Detershagen, den
Bürgermeister: Töpfer

Planungsgemeinschaft Magdeburg

M. Drnec- Schmidt / ITM Magdeburg GmbH
Wasserstr. 3, O - 3029 Magdeburg

Tel. 0391/ 561 90 66 Fax 0391/ 561 90 67

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 - 15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und § 16 - 21a BauNVO



Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§17 BauNVO)



Traufhöhe



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9(1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche - Fahrbahnverkehrsfläche -Rad-und Fußweg



Verkehrsfläche - öffentliche Stellplätze



Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung (§9 (1) BauGB



öffentliche Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§9 (7) BauGB



Leitungsrecht (Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 (1) 21 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Bauweise)



Flächen für Garagen (§9 (1) 4 + 22 BauGB



öffentlicher Kinderspielplatz (§9 (1) 15 BauGB



Trafostation (§9 (1) 12 BauGB



Dachform - Dachneigung siehe Planeintrag



Erdgeschoßfußbodenhöhe



Pflanzgebot pfg 1



Pflanzgebot für Einzelbäume

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.6.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.6. bis zum 27.6. durch Abdruck in der OVB 236/4 (Zeitung/ im amtlichen Verkündungsblatt) am 23.6. erfolgt.

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, §4 Abs. 3

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 9.9.92 durchgeführt worden

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.1.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.1.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 4.2.93 bis zum 5.3.93 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach §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 27.1. in Detershagen bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.1. bis zum 5.3.93 durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden.

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

7. Der katastermäßige Bestand am Magdeburg sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtischen Verkehrsplanungsbereich bescheinigt.

Magdeburg 1.4.93

Dipl.-Verm.-Ing. H. Gründer
Rennebogen 8 · Tel.: 71 11 53
O - 3042 Magdeburg
Leiter des Katasteramts

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.3.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.3.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.3.93 gebilligt.

Detershagen, den 24.3.93

Gemeindeverwaltung
Detershagen
Bürgermeister
O - 3271 Detershagen
Tel. Burg 54 10

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmung wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom AZ: erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt:

Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt

Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§44,246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bürgermeister

Hinweise

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2.. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (§1 und 2 DschG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

4. Sicherung des Grundwassers

Aufgrund der Stellungnahme des geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird auf folgendes hingewiesen:

zu erwartendes Profil:

≤ 2,0m	humoser Sand, Flachmoortorf (Ostteil)
5,0 - 10,0	pleistozäner Sand
> 10,0m	Geschiebemergel

Grundwasserverhältnisse: -

Oberfläche	≤ 2,0m unter Gelände
- generelle Abflußrichtung:	vom Süden nach Norden
- Geschützttheit:	sehr ungünstig
-Grundwasserstand	es wird eine mittlere Höhe von 1,60m angenommen unter OK Gelände

Desweiteren verweisen wir auf das der Gemeinde vorliegende Bodengutachten nach DIN 1054

Freie Architektin
Dipl.-Ing. Barbara Drösch-Schmidt
Planungsgemeinschaft
Gemeinde Detersshagen
M.Drösch-Schmidt/ITM Magdeburg

Bürgermeister Töpfer
Detersshagen, den 04.10.
Detersshagen, den 04.10.

Textteil

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 8. Dezember 86 (BGBl I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl I S. 1093)
- Baunutzungsverordnung i. der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132)
- Bauordnung für Sachsen-Anhalt i. der Fassung vom 20. Juli 1990 (GBl I S. 929), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 (1) 1 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. WA= Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- 1.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderspielplatz)
(§9 Abs. 1 Ziff. 5 und 15 BauGB, §4 Abs. 2.3 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung GRZ (§9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2. Bauweise o (§9 (1) 2 BauGB i. V. mit §22 (2) BauNVO)

- 2.1. siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil
o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO), Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser

3. Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)

- 3.1. siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfistrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 (1) 4 und §22 BauGB)

- 4.1. Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen im Sinne von §9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzt, sind notwendige Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind entlang der Gebäudeflächen keine Garagen zulässig, es sei denn, dieses Maß beträgt senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie gemessen mehr als 5m.

- 4.2. Für die Anzahl der Stellplätze ist folgendes festgelegt:
- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| a) Einfamilienwohnhaus | 2 Stellplätze |
| b) Zweifamilienwohnhaus | 3 Stellplätze |
| c) Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus | 2 Stellplätze |
| d) sonstige Wohneinheiten | 1.5 Stellplätze |
- 4.3. Garagen
Der Stauraum vor der Garage, gemessen von Garagentor bis Grundstücksgrenze, soll mind. 5m betragen.

5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
nach §9 (2) BauGB nach §16 (4) BauNVO

5.1. Hauptgebäude

5.2. Die Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind bezüglich der Nutzung gegliedert.

5.3. Die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut (Traufkante) und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist wie folgt festgelegt:

Bei 1 Vollgeschoß	3,70m
Bei 2 Vollgeschoßen	6,00 m

6.0 Grünflächen
(§9 (1) BauGB)

pfg siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil und im Grünordnungsplan (Anlage I zum Bebauungsplan), ist Bestandteil der Satzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
(GRZ) Grundflächenzahl	_____
Bauweise	Dachneigung

II. BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§) (4) BauGB

1. Dachform und Dachneigung

(§ 31(1-9) BauO)

- 1.1 DN siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil
- 1.2 SD = Satteldächer
Pulldächer und Flachdächer sind nicht zugelassen. Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur 50% der vorhandenen Dachlänge entlang der Traufseite gemessen, betragen. Der Abstand von der Giebelwand bis zum Dachaufbau muß mind. 1,50 m betragen.
- 1.3 Garagen sind als Flachdach auszuführen

2. Dachdeckung

- 2.1 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn Sie sich in die Dachfläche einfügen und flächenmäßig untergeordnet bleiben.

3. Wandflächen

- 3.1 Die Gebäude sind zu verputzen. Sichtmauerwerk (Klinkerfassade) ist ebenso zugelassen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.
- 3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 3.3 Doppelhäuser sowie Reihenhäuser sollen in ihren Wand- und Dachflächen, in der Gestaltung, so aufeinander abgestimmt sein, daß eine Einheit entsteht. Geringe Abweichungen sind möglich.

4. Bewegliche Abfallbehälter

Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind so anzuordnen oder durch Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

5. Freileitungen

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Einfriedigungen

(§10 BauO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur als Hecken oder Sockelmauern bis 0.30m mit dahinter liegenden Hecken zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung (Sockel und Hecke) darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,0m nicht überschreiten

7. Sichtschutzanlagen

sind für Doppel- und Reihenhäuser bis 3.0m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 2,0m einzuhalten. Die Höhe der Sichtschutzanlage darf 2,0m nicht überschreiten.

8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

- 8.1 Die privaten Stellplätze sind mit Rasengitter- oder Pflasterrasensteinen zu belegen.

9. Benutzungsregeln für Heizungs Brennstoffe

(§9 (1) BauGB)

- 9.1 Feste Brennstoffe dürfen nicht zur Dauerheizung verwendet werden (z.B. Holz, Kohle, Braunkohle. Zusätzliche offene Kamine, die nicht der Raumheizung dienen sind zulässig.
- 9.2 Das Aufstellen von Flüssiggastanks im Gartenbereich d. h. oberirdisch ist unzulässig.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber : Planungsgemeinschaft
die Architekten/ITM Magdeburg GmbH
Wasserstr. 3
0-3029 Magdeburg

Bauherr: Gemeinde Detershagen

Bearbeiter: Diplomgartenbauing. P. Wallstab
Berliner Chaussee 3c
0-3270 Burg

2. STANDORT

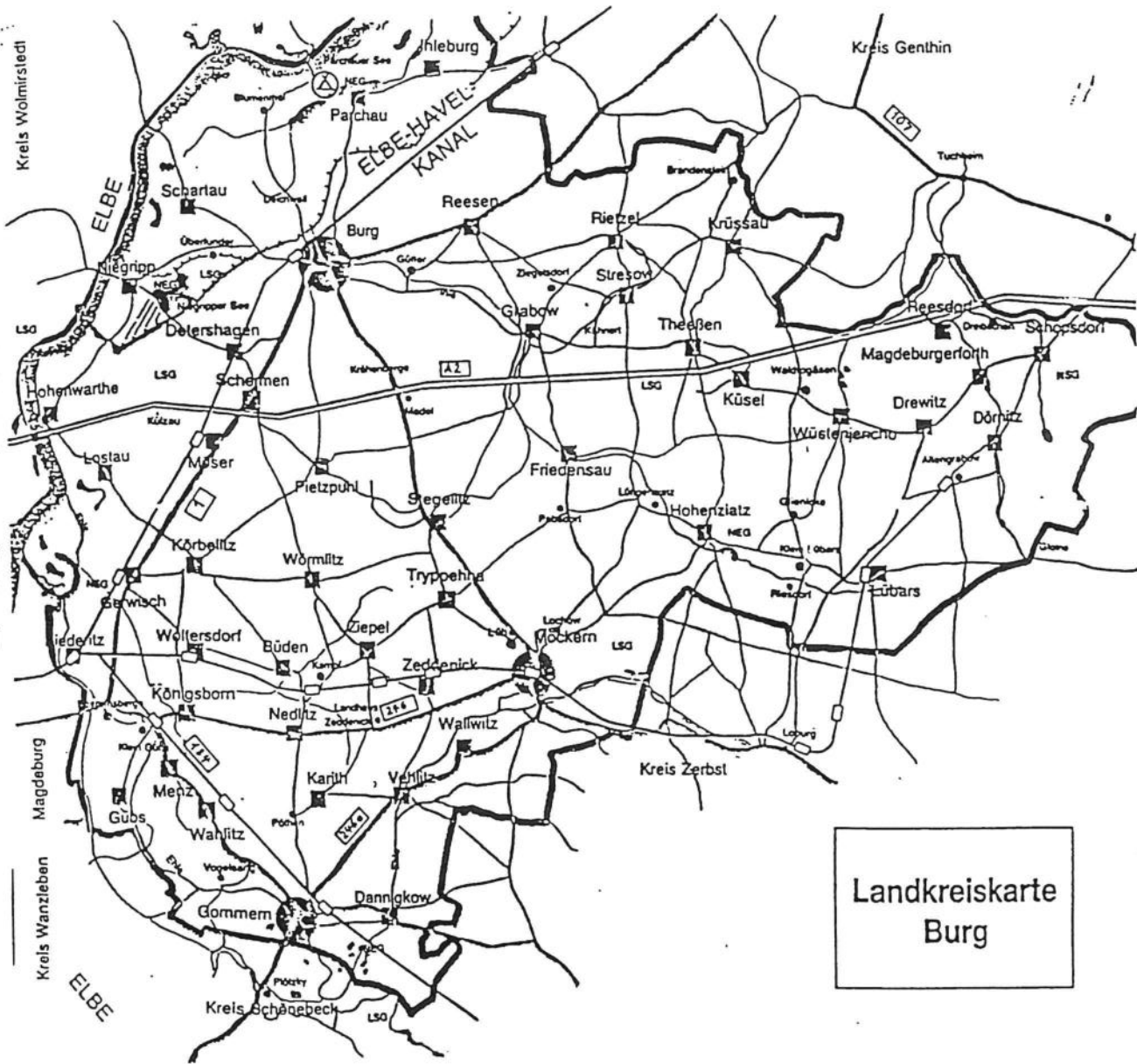
Land : Sachsen - Anhalt

Kreis: Burg

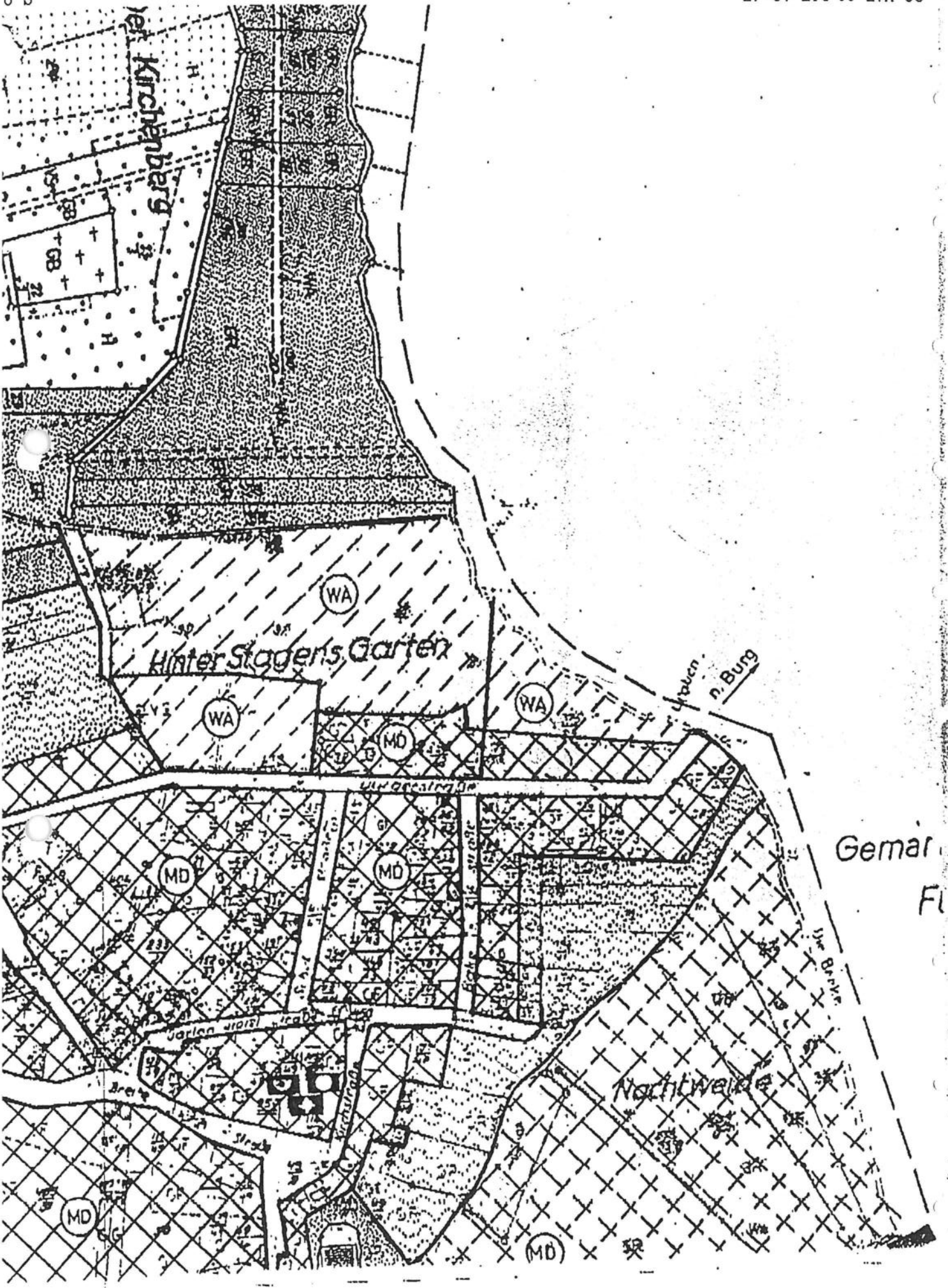
Gemeinde: Detershagen

Bezeichnung: " Hinter Stagens Garten "

Größe des Gebietes: 2,8174 ha



Landkreiskarte
Burg



Kirchenberg

Hinter Stagers Garten

N. Buren
N. Burg

Gemar.
Fl.

Nachtweide

WA

WA

WA

MD

MD

MD

MD

Kreis Burg
 Gemarkung *Deferhagen*
 Flur *4*
 Maßstab 1: *3000*



*Gegen die Teilung der
 Grundstücke 32/1 u. 32/2
 bestehen seitens der Ge-
 meindeverwaltung & Defer-
 hagen keine Einwände*

Gemeindeverwaltung
 O-3271 Deferhagen
 Tgl. Burg 54 10

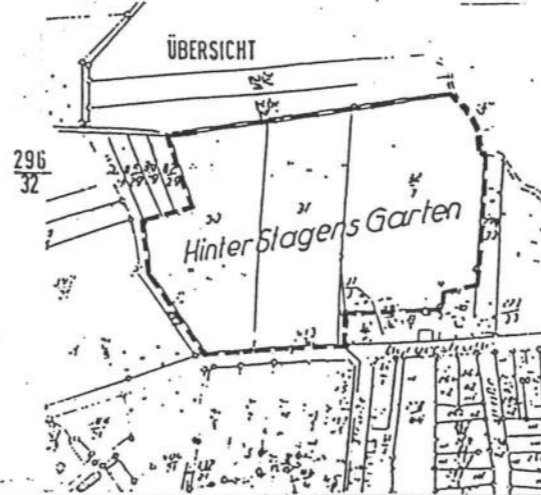
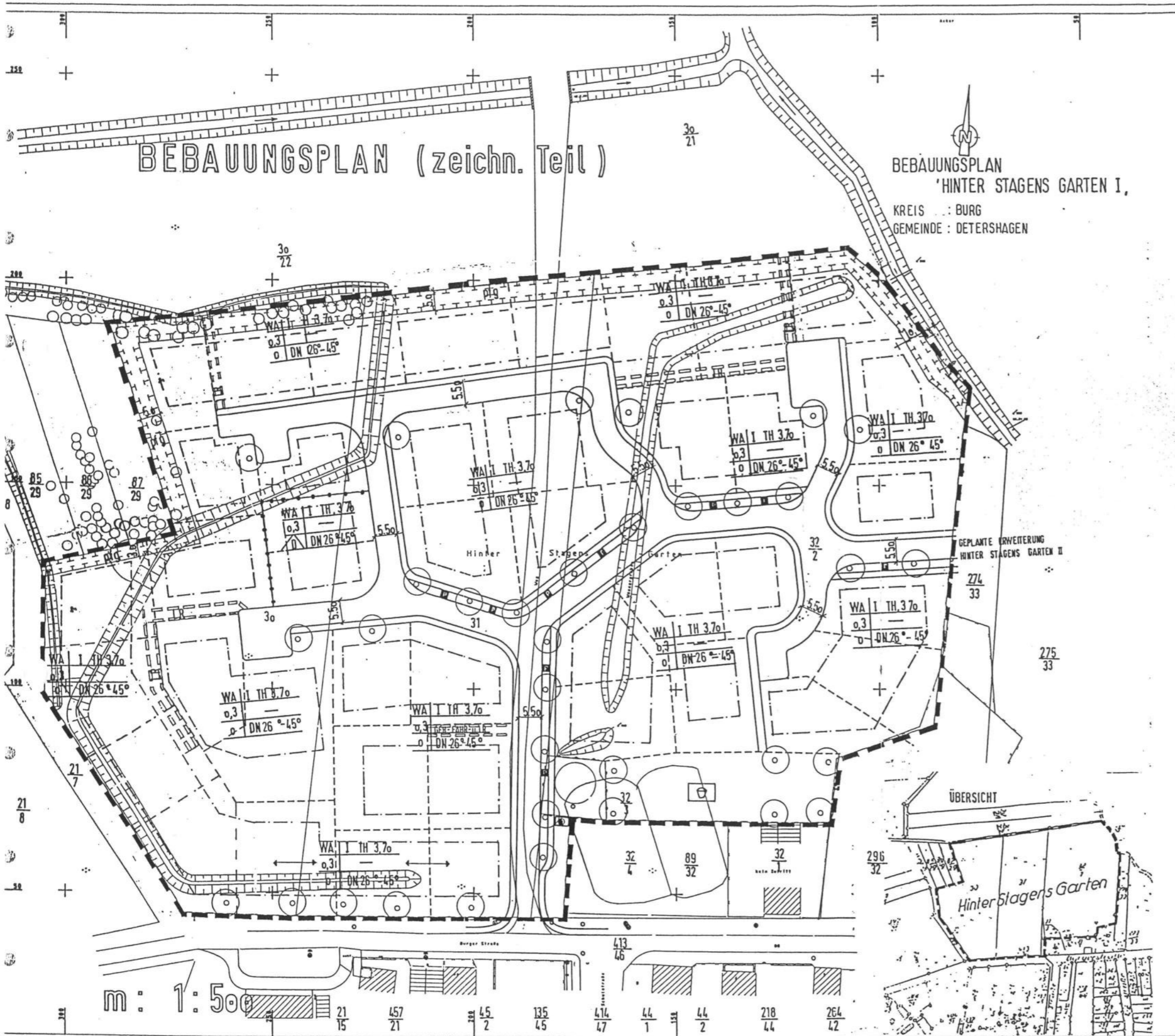
Rat des Bezirkes Magdeburg
 Liegenschaftsdienst
 Außenstelle Burg
 Johannesstraße 18 · Tel. 2487
 BURG · 3270



Gemeinde

BEBAUUNGSPLAN (zeichn. Teil)

BEBAUUNGSPLAN
 'HINTER STAGENS GARTEN I,
 KREIS : BURG
 GEMEINDE : DETERSHAGEN



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 17 BauNVO)
 - TH Traufhöhe
 - O offene Bauweise
 - A nur Einzelhäuser zulässig
 - B nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen (§ 9(1) 11 BauGB)
- P Verkehrsfäche - Fahrbahnverkehrsfläche - Rad- und Fußweg
 - P Verkehrsfäche - öffentliche Stellplätze
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- - - sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Stellung der baulichen Anlagen, Hauptstrichung (§ 9 (1) BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 (7) BauGB)
 - Leitungsrecht (Ver- und Entsorgungsleitungen) (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Bauweise)
 - Ga Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 + 22 BauGB)
 - öffentlicher Kinderspielfeld (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Trafostation (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Dachform - Dachneigung siehe Planeintrag
 - EPH Erdgeschosshöhe
 - Pflanzgebot plg 1
 - Pflanzgebot für Einzelbäume

Kreis: Burg
 Gemeinde: Detershagen
 Gemarkung: Detershagen

Bebauungsplan: Hinter Stagens Garten I
mit Inhalt dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des städtischen Geltungsbereiches mitgeführt.

Vorgänge

1. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|-------------|
| 1.1 Aufstellungsbescheid (§ 2 (1) BauGB) | am 22.06.82 |
| 1.2 Aufstellungsbescheid befristungsmäßig (§ 2 (1) BauGB) | am 23.06.82 |
| 1.3 Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB) | am 1.02.83 |
| 1.4 Auslegung befristungsmäßig (§ 3 (2) BauGB) | am 27.01.83 |
| 1.5 Satzungsbescheid (§ 10 BauGB) | am _____ |
| 1.6 Anzeige an LRA (§ 11 BauGB) Burg | am _____ |
| 1.7 Interfessionale befristungsmäßig (§ 12 BauGB) | am _____ |
| 1.8 Entscheidungsergebnisse gem. §§ 36 - 44 UrStechen | am _____ |

Gezeichnet: *[Signature]*
 Magdeburg, den
 Anfertigung vom



Planungsgemeinschaft Magdeburg

M. Dmecz-Schmidt / ITM Magdeburg GmbH
 Wasserstr. 3, O - 3029 Magdeburg

Tel. 0391/561 90 66 Fax 0391/ 561 90 67

