# GEMEINDE FINCKEN

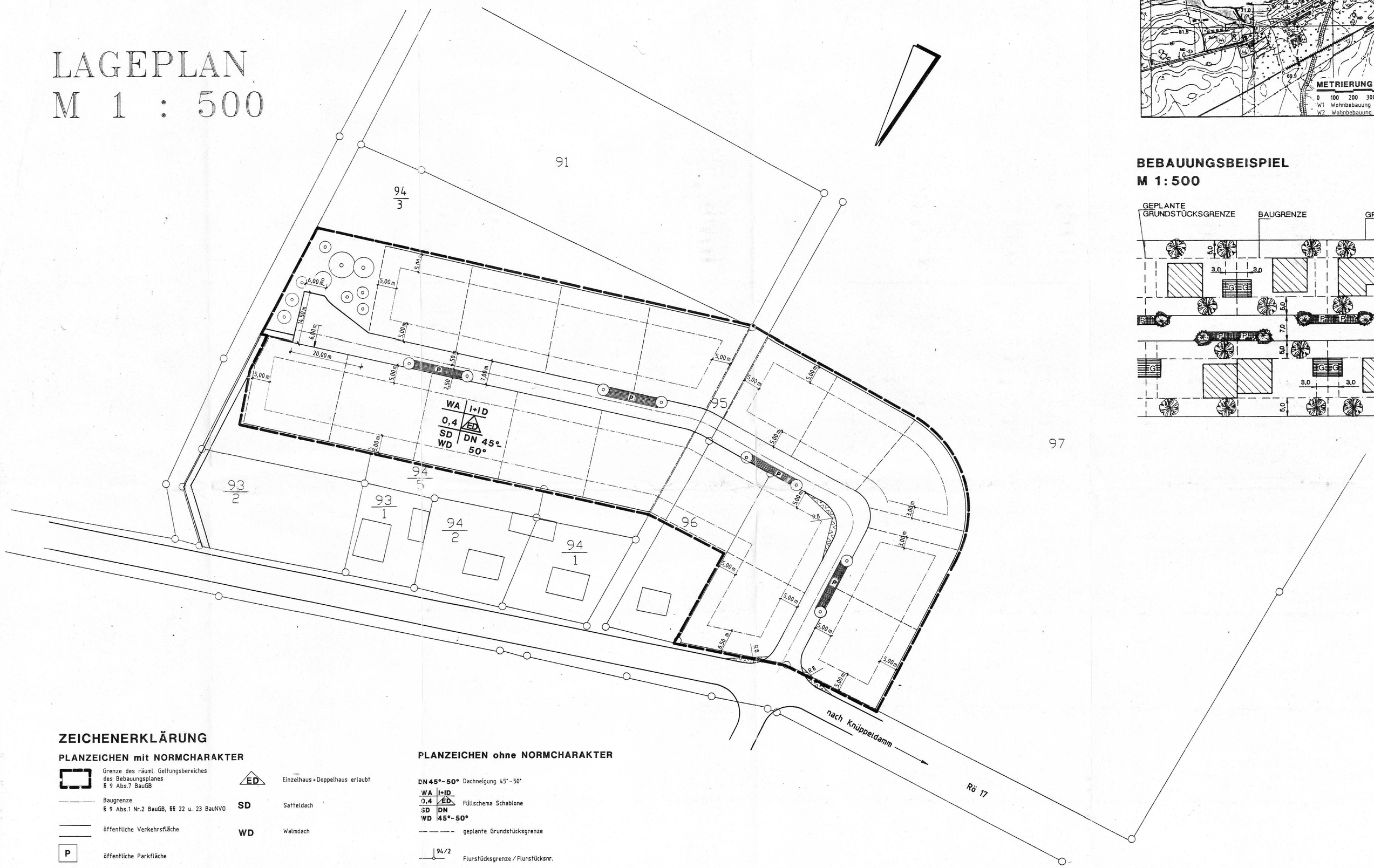
## Kreis Röbel

# VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN 02
# WOHNBEBAUUNG "ALTE GÄRTNEREI"

## ENTWURF

## LAGEPLAN
## M 1 : 500

### PLANZEICHNUNG TEIL A




### ZEICHENERKLÄRUNG

#### PLANZEICHEN mit NORMCHARAKTER

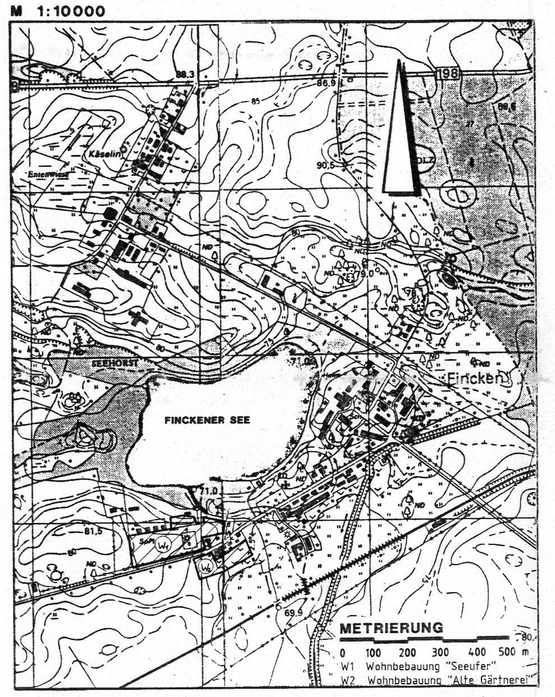
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
- Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche
- P — öffentliche Parkfläche
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.24 u. Abs.6 BauGB
- Anpflanzung Bäume
- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- I+ID — Eingeschossig + ausgebautes Dachgeschoß
- 0,4 — Bauflächenzahl
- ED — Einzelhaus + Doppelhaus erlaubt
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach

#### PLANZEICHEN ohne NORMCHARAKTER

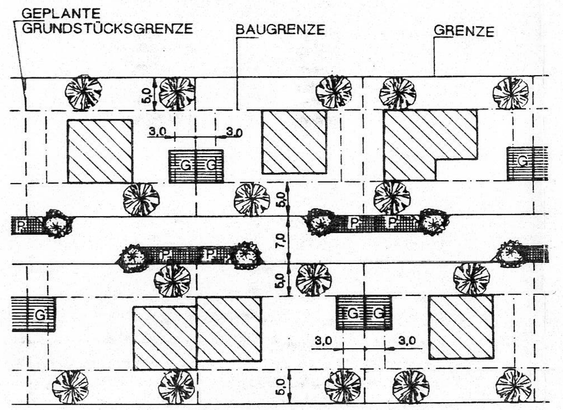
- DN 45°-50° — Dachneigung 45°-50°
- WA | I+ID; 0,4 | ED; SD | DN; WD | 45°-50° — Füllschema Schablone
- geplante Grundstücksgrenze
- 94/2 — Flurstücksgrenze / Flurstücksnr.
- Pflasterflächen
- Gebäude Bestand

### ÜBERSICHTSPLAN
### GEMEINDE FINCKEN / KRS. RÖBEL

M 1:10000




### BEBAUUNGSBEISPIEL
### M 1:500




### TEXTTEIL B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ergibt sich aus § 4 Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet.

1.2. Nicht zugelassen sind Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.4. Im gesamten Baugebiet wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO eingeschränkt auf:

Pergolen, Müllboxen, nicht überdachte Schwimmbecken, Geräte- und Gewächshäuser bis 15 m³ Rauminhalt, Sicht- und Windschutzblenden, Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Bereich von Grundstücksaus- und -einfahrten sowie Straßeneinmündungsbereichen sind die Sichtdreiecke von der Bebauung freizuhalten und Einfriedungen und Bepflanzung dürfen 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten.

2.2. Die vorgegebenen Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

2.3. Die Firsthöhe darf die maximale Höhe von 9,5 m nicht überschreiten (1,00 m Sockel, 2,5 m Stockwerkshöhe, Dachneigung bis 45 °.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 83 BauO

3.1. Als Dachformen zugelassen sind Satteldächer, Walm- und Knüppelwalmdächer.
Die Firstrichtung wird nicht vorgegeben.
Abgewinkelte Gebäude sind zulässig.

3.2. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln, in der Farbe rot oder anthrazit zu erfolgen.

3.3. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze, beim Bau einer Garage 1 Stellplatz einzurichten.

3.4. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.5. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind in Holzbauweise, z. B. Jägerzaun, Scherenzaun und Staketenzaun auszuführen. Hecken sind zu bevorzugen.

3.6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbgebung so zu gestalten, daß sie sich mit ihrer Umgebung und dem Ortsbild in Einklang befinden. Für die Außenwände sind Pastellfarben zu verwenden.

3.7. Verkehrsflächen

Duldung von baulichen Anlagen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Der Grundstückseigentümer hat das Einbauen von Stütz- und Fundamentbeton für Verkehrsflächeneinfassungen auf seinem Grundstück zu dulden, ebenso eine Unterbauverbreiterung für Fahrbahnen sowie Entwässerungseinrichtungen für den Straßenkörper. Aus vermessungstechnischen Gründen sind die Grenzmarkierungen mittig auf den Abgrenzungseinrichtungen zu dulden.

3.8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

3.9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig, unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und über 0,60 m² Gesamtfläche.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,5 m über mittlerer O.K. Grundstücksverkehrsfläche nicht überschreiten. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb des Traufbereiches zulässig.

3.10 Bodendenkmale

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist mit historisch bedeutsamen Funden vorzeitlicher Besiedelung bzw. prähistorischer Entwicklung zu rechnen.

Auflage:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.
Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9, Abs. 2 VO zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

3.11 Begrünung

Art und Maß sind in einem Grünplan enthalten. Er ist Bestandteil des Verfahrens.

3.12 Einschränkungen

Im Grenzbereich des Plangebietes befindet sich das Wasserwerk Fincken für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde.
Im Bereich der Trinkwasserschutzzone sind Ölheizanlagen (flüssige Brennstoffe) unzulässig.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 - BGBL. 1990, II, S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBL I, Nr. 50, S. 929).

**GEMEINDE FINCKEN**
**GEMARKUNG FINCKEN**
**FLUR 2**
**FLURSTÜCKE NR. 94/3 und 94/5 vollständig**
**95,96 und 97 teilweise**

### METRIERUNG

0 5 10 15 20 30 40 50m

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß Nr. ..... vom ..... der Gemeindevertretung Fincken, zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 02 Wohngebiet "Gärtnerei" Fincken.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. ... vom ....

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

3. Planungsanzeige und Anfrage gemäß § 246a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4, Abs. 3 BauNVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde über den Landrat.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

4. Durchsetzung der Planungsanzeige nach 3. an die höhere Verwaltungsbehörde

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt/entfällt nach § 3, Abs. 1, Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluß der Gemeindevertretung. Beschluß Nr. ... vom .....

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

6. Abstimmung mit den Nachbargemeinden:

- Altenhof — Stellungnahme vom: .....
- Bütow — Stellungnahme vom: .....
- Jaebetz — Stellungnahme vom: .....
- Minzow — Stellungnahme vom: .....
- Massow — Stellungnahme vom: .....
- Rogees — Stellungnahme vom: .....
- Zepkow — Stellungnahme vom: .....

Stellungnahmen in der Anlage.

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB gemäß der Anlage - Aufstellung der TÖB -

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

8. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde Landratsamt Röbel, Stellungnahme vom .....

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

9. Öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB:

a) Bekanntmachung am ..... .....
b) Auslegung des Planentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung vom .....
bis ..... .....
c) Auslegungsexemplar wie unter b) zur Verfahrensakte genommen

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10. Eingegangene Bedenken und Anregungen sowie ausgebliebene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und von Bürgern gemäß Anlage - Aufstellung Einwände und Anregungen.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... in einem Abwägungsverfahren geprüft. Der Ergebnis ist den Einsendern mitgeteilt worden.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

12. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Röbel, den ..... Der Leiter des Katasteramtes (Siegel)

13. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 02, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B, wurden am ..... nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung Fincken als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 02 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Fincken am ..... gebilligt.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

14. Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 02, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung Fincken vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte am ....., Az. ..... den satzungsändernden Beschluß.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

16. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 02 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 in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung 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.

Fincken, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

003/93-02

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| geändert: | geändert: | geändert: | geändert: | geändert: |
| Bauherr: Gemeinde Fincken | | | Objekt-Nr.: 37.03 | Blatt-Nr.: 1 |
| Bauvorhaben: Wohnbebauung "Alte Gärtnerei" | | | IBG ING.-BORO W.GREIPL GmbH Reinhardtsgrimma | |
| Plan: Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 02 | | | Niederlassung: Freyensteiner Chaussee 22 2071 Altenhof | |
| Maßstab: 1:500 | CAD-bearb.: B.Preidel Datum: 29.12.1992 | geprüft: | | |