

Bebauungsplan Nr. 4 Allgemeines Wohngebiet Klatzow



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzbuches -BBauG-
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
max. Höhe der Traufkante über Oberkante Gelände
Hofseite 5,50 m / Straßenseite 3,50 m
max. Firsthöhe über OK Gelände 9,00 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von
Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

oberirdisch

unterirdisch

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

ö = öffentliche Grünflächen
p = private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung: Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen ohne Normcharakter

vorhandene Bebauung

Röhrenlinie

geplante Parzellengrenze

Böschung



Textliche Festsetzungen

- Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten mit max. einem Vollgeschosß und Dachausbau.
Der Flächenzuschnitt soll 1 200 m² nicht überschreiten.
Für jedes Baugrundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.
Die Straßen sind 4,50 m breit mit Betonsteinen, niveaugleich, zu pflastern.
- Nebenanlagen, wie Gerätehäuser und Garagen, sind in eingeschossiger Bauweise auszuführen (max. Länge 8,00 m, Mindestlänge 5,00 m).
Die Firsthöhe über Oberkante Gelände beträgt max. 9,00 m.
Dachüberstände von mehr als 0,80 m Traufe und 0,50 m Giebel sind zulässig. Die Traufhöhe darf von der Straßenseite 3,50 m und von der Hofseite 5,50 m nicht überschreiten.
- Die für diese Region typische Grundrißform, das Rechteck, ist einzuhalten.
Die Dächer sollen als Satteldach ausgebildet werden. Walm- und Krüppelwalmvarianten sind zulässig.
Traufe, Ortgang und First dürfen durch Dachaufbauten nicht aufgelöst werden.
Dachaufbauten sind untergeordnete Elemente des Daches, das Hauptdach muß optisch dominieren.
- Der Fußboden liegt max. 3 Stufen über dem Gelände, die Farbgestaltung der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.
- Die zu versiegelnden Flächen für Zufahrten u.ä. sind so gering wie möglich zu halten.
An den Grenzen des "Allgemeinen Wohngebietes" sind öffentliche Grünstreifen aus Hecken- und Baumpflanzungen zu schaffen und zu erhalten.
Je 20 m Grenze ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Mindestens 30 % der unbebauten Grundstücksfläche ist mit Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen.
Die maximale Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt 1,00 m.
- An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von sichtsichernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 und 2,50 m über OK-Fahrbahn freizuhalten.
Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.

Hinweise

- Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.
- Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist dies dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 651) unverzüglich anzuzeigen.

Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.



Architekten- und Ingenieurbüro

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4
der Stadt Altentrepow
"Allgemeines Wohngebiet Klatzow"
(Vorentwurf)**

Datum: März 1993

Maßstab: 1:1000