

BEBAUUNGSPLAN NR.1

ENTWURF TEIL A

M. 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Anliegerweg (hier z. B. 6 bzw. 9 m)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

SD Satteldach **WD** Walmdach

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

P öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ständige Kleingärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Bäume, Anpflanzung

Hecken, Anpflanzung

Bäume, Erhaltung

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

S Sichtfläche

A Anbauverbotsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Regenentwässerungsleitung

Schmutzwasserleitung

Wasserversorgungsleitung

künftig geplante Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

Stellung des geplanten Hauses mit Firstrichtung

Nebenanlagen
(Stellplätze, Garagen, Carports)

Übersichtsplan
Flur 2, M. 1:4980



Jürgenshagen

Kreis: Bützow

Land: Mecklenburg/Vorpommern

Planverfasser:

Architektur u. Bauplanungs GmbH
Neue Bahnhofstr. 15, D-2620 Bützow
Geschäftsführer: Dipl.-Arch. M. Moos

BEBAUUNGSPLAN NR.1

ENTWURF TEIL A

M. 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Anliegerweg (hier z. B. 6 bzw. 9 m)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

SD Satteldach **WD** Walmdach

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

P öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ständige Kleingärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Bäume, Anpflanzung

Hecken, Anpflanzung

Bäume, Erhaltung

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

S Sichtfläche

A Anbauverbotsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Regenentwässerungsleitung

Schmutzwasserleitung

Wasserversorgungsleitung

künftig geplante Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

Stellung des geplanten Hauses mit Firstrichtung

Nebenanlagen
(Stellplätze, Garagen, Carports)

Übersichtsplan
Flur 2, M. 1:4980



Jürgenshagen

Kreis: Bützow

Land: Mecklenburg/Vorpommern

Planverfasser:

Architektur u. Bauplanungs GmbH
Neue Bahnhofstr. 15, D-2620 Bützow
Geschäftsführer: Dipl.-Arch. M. Moos

Teil B

Text

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.) Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Absatz 1 und Abs. 2

2.) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die angegebenen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden

3.) Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Entlang der Landstraße LIO. Nr. 11 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20 m unzulässig (A, Anbauverbotsfläche). In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. (S, Sichtfläche).

4.) Grünordnung

Parrallel zur Landstraße LIO. 11 besteht ein Anpflanzungsgebot für Sträucher und Bäume von 3m Breite. Es sind Sträucher mit einer Wachstumshöhe von mindestens 4m vorzusehen.

Die Kopfweiden am jetzigen Landweg zur LIO.11 sind überaltert, aufgespalten und müssen zu einem großen Teil entfernt werden. Sie sind durch Neu-anpflanzungen zu ersetzen (Anpflanzungsgebot). Ein Anpflanzungsgebot besteht auch für Bäume entlang der Anliegerstraße. Alle Bäume müssen mit einem Stammdurchmesser von 10 cm gepflanzt werden.

Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen werden begrünt. Nach jedem fünften Stellplatz ist mindestens eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Befestigung sind Rasengitterplatten oder weitfugiges Pflaster zu verwenden.

Mindestens 50% der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und intensiv zu bepflanzen.

Für alle Bepflanzungen kommen standortgerechte, heimische Arten von Bäumen oder Sträuchern in Frage.

5.) Sonstige Festsetzungen:

Dacheindeckung: Dachsteine oder Ziegel im rötlichen Farbton

Dachformen: Sattel- und Walmdächer von 26° bis 48°. Für die vier an der Landstraße vorgesehenen Häuser nur Walmdächer.

Außenwände: Verblendmauerwerk, Farbe rot bis rotbraun. Garagen sind, falls an das Haus angebaut, aus gleichem Material und Farbton herzustellen.

Grenzabstände: Wohnhäuser $\geq 3,0\text{m}$. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Jürgenshagen wurde für die Garagen eine Grenzbebauung festgelegt.

Teil B

Text

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.) Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Absatz 1 und Abs. 2

2.) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die angegebenen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden

3.) Von Bebauung freizuhalten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Entlang der Landstraße LIO. Nr. 11 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20 m unzulässig (A, Anbauverbotsfläche). In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. (S, Sichtfläche).

4.) Grünordnung

Parrallel zur Landstraße LIO. 11 besteht ein Anpflanzungsgebot für Sträucher und Bäume von 3m Breite. Es sind Sträucher mit einer Wachstumshöhe von mindestens 4m vorzusehen.

Die Kopfweiden am jetzigen Landweg zur LIO.11 sind überaltert, aufgespalten und müssen zu einem großen Teil entfernt werden. Sie sind durch Neu-anpflanzungen zu ersetzen (Anpflanzungsgebot). Ein Anpflanzungsgebot besteht auch für Bäume entlang der Anliegerstraße. Alle Bäume müssen mit einem Stammdurchmesser von 10 cm gepflanzt werden.

Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen werden begrünt. Nach jedem fünften Stellplatz ist mindestens eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Befestigung sind Rasengitterplatten oder weitfugiges Pflaster zu verwenden.

Mindestens 50% der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und intensiv zu bepflanzen.

Für alle Bepflanzungen kommen standortgerechte, heimische Arten von Bäumen oder Sträuchern in Frage.

5.) Sonstige Festsetzungen:

Dacheindeckung: Dachsteine oder Ziegel im rötlichen Farbton

Dachformen: Sattel- und Walmdächer von 26° bis 48°. Für die vier an der Landstraße vorgesehenen Häuser nur Walmdächer.

Außenwände: Verblendmauerwerk, Farbe rot bis rotbraun. Garagen sind, falls an das Haus angebaut, aus gleichem Material und Farbton herzustellen.

Grenzabstände: Wohnhäuser $\geq 3,0\text{m}$. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Jürgenshagen wurde für die Garagen eine Grenzbebauung festgelegt.