PLANZEICHNUNG: TEIL A

TEXT: TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

WA - Tankstellen sind hier nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 20 BauNVO

II i, D - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. Das 2. Vollgeschoß ist in den Dachraum zu integrieren.

Grundstücksgrößen: Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² festgesetzt.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Umgrenzung der Flächen, in denen Nebenanlagen i.S.v. § 14 und baulische Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig sind. (Ausschluß von § 23 (5) BauNVO).

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 16 NBauO

- Für Hauptgebäude sind Pultdächer sowie eine Dachneigung der Hauptdachflächen von ≤ 20° unzulässig.
- Bei Klinkerbauten werden weiße, gelbe und schwarze Vormauerziegel und deren unterschiedliche Farbgebungen ausgenommen.
- Bei Holzhäusern sind Blockhäuser nicht zulässig.

5. Festsetzung von Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Im Aufmündungsbereich der 4,50 m breiten Stichstraßen auf die Planstraßen ist ein Müllfonnenstandplatz von mind. 6.0 m² festgesetzt.
- In den Planstraßen ist wechselseitig Verkehrsgrün mit integrierten Parkflächen festgesetzt. Das Verkehrsgrün ist mit einer Pflanzung aus hochstämmigen Laubgehölzen und einer Unterpflanzung aus Sträuchern und Büschen sowie Wiese oder Rasen zu versehen.
  Zufahrten von max. 3.0 m Breite sind im Verkehrsgrün zulässig.
- Öffentliche Stellplätze

  Die Einstellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit 3-4 cm breiten Fugen als Rasenanteil oder Pflastersteinen mit hohen Porenanteil gem. DIN 18501 festgesetzt.

6. Festsetzungen von Zufahrten

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von max. 3.0 m Breite zulässig.

7. Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. (1)

Bei Grundstücken, die durch Stichstraßen erschlossen werden, ist festgesetzt, daß PKW die privaten Auffahrten zum Wenden nutzen können.

8. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Großgehölze müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Baugrenze haben. Ausgenommen hiervon sind Großgehölze in und am Verkehrsflächen.
- Es sind ausschließlich standortheimische Einzelgehölze oder Gehölzgruppen anzupflanzen.
  Sie sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.
- Dargestellt und festgesetzte Großgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen. Sollte dieses am vorgegebenen Standort nicht möglich sein, ist Ersatz zu schaffen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Öffentliches Grün 1

  Diese Fläche beinhaltet zwei Sölle bzw. eine Sumpffläche. Diese ist zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

  Die äußeren Randbereiche sind mit standortgerechten Sträuchern und Büschen sowie mit Einzelbäumen dicht zu bepflanzen. Westlich entlang des äußeren Randes ist ein unbefestigter Fußweg von 2.00 m Breite festgesetzt.

- Öffentliches Grün 2

  Die Fläche ist in zwei Bereiche unterteilt, auf denen eine unterschiedliche Bepflanzung festgesetzt ist.

  A: Es sind eine dichte Strauchbepflanzung und Einzelbäume festgesetzt. Auf 300 m² ist ein Großgehölz anzupflanzen.

  B: Es sind eine artenreiche Wiesenmischung und vereinzelt Gehölzgruppen festgesetzt.
  Ein Fuß- und Radweg von 3.00 Breite ist entlang der nordöstlich und südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

- Privates Grün 1

  Auf der privaten Grünfläche, die die Gasstation umgibt, ist eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern und Einzelbäumen festgesetzt. Pro 300 m² ist ein Großgehölz anzupflanzen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Öffentliches Grün 3

  Auf dieser Fläche sind ein Bolzplatz und ein Bandspielplatz festgesetzt. Diese sind durch einen Grünbereich voneinander zu trennen.

  Es ist ein 10.0 m breiter Pflanzstreifen mit dichter Strauchbepflanzung und Einzelbäumen sowie einen 3.0 m breiten Fuß- und Radweg zwischen Wohnbebauung und Spielplatzfläche festgesetzt.

- Öffentliches Grün 4

  Als Abschirmung des Baugebietes und zur Überleitung in die freie Landschaft ist hier ein 10.0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Auf diesem Grünstreifen ist ein Fuß- und Radweg von 3.00 m Breite sowie eine Bepflanzung aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Meldepflichtigkeit von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

2. Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG) und Verbundnetz Gas AG

Sind bei Bau- bzw. Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, ist die HEVAG bzw. Verbundnetz Gas AG zu beteiligen.

Ausgehend von der Gasstation im südöstlichen Bereich des Plangebietes, kreuzt die Gasfernleitung EEGL 111 das Plangebiet. Betroffen sind dadurch großenteils öffentliche Grünflächen aber auch private Bauflächen.

Bei der Gasfernleitung ist beidseitig ein Streifen von 50.0 m (insgesamt 100.0 m) festgesetzt, innerhalb dessen eine Bebauung bei der Versorgungseinrichtung Verbundnetz Gas AG gesondert zu beantragen ist.
Die geltenden Schutzbereiche des Versorgungsträgers für alle ober-/bzw. unterirdischen Leitungen sind zu beachten. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Bereiche ist der Versorgungsträger zu beteiligen.

Für den Bereich, in dem die Gasfernleitung EEGL 111 private Bauflächen schneidet, ist zugunsten der Versorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 5.00 m Breite festgesetzt.

3. Nordwasser GmbH

Bei der Durchführung der Planung ist a.d. vorhandenen Versorgungsanlagen des verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten, noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Vorhandene Regen- und Schmutzwasserleitungen sind in den Straßenraum umzuverlegen.

4. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Warnow OW (Oberflächenwasser) und zum Teil in der Trinkwasserschutzzone III Stabelow OW (Oberflächenwasser).

Es sind Festsetzungen für Trinkwasserschutzgebiete TGV 43850/06 bzw. die DVGW Richtlinien W 101 für Trinkwasserschutzgebiete einzuhalten.

5. Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird von der Deutschen Bundespost - TELEKOM durchgeführt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)

- WS — Kerngebietsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen z. B. Wochenendhausgebiete
- SO — sonstige Sondergebiete z. B. Klinikgebiete

Maß für die Festsetzung von Baugebieten:
- OK max. 116,0 über NN
- OK mind. 116,0 über NN
- OK 114,0 m bis 124,5 m über NN
- 114,0 m über NN

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

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- besonders Bauweise: Gebäudelängen und Bebauung. Abstände richten sich nach § 1 NBauO
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Bebauungsrahmen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
  - nach außen und innerhalb hervorhebbarer Art abweichend
- Zweckbestimmung
  - Fußweg / Radweg / Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlußbereiche anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - z. B. Ausbau
  - z. B. Einbahnstraße
  - z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für den ruhenden Verkehr

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

- Zweckbestimmung
  - Elektrizität
  - Gas
  - Wasser
  - Abwasser
  - Müllen
  - Abfall

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Flächen für Abfallwirtschaft und Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
  - hier: Regenwasserrückhaltung

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 BauGB)

- SAN — Umgrenzung (für Sanierungsmaßnahmen)

Sonstige Planzeichen

- SU — Sichtdreieck
- GA — Gasleitung
- GSV — Gasleitung Schutzbereich
- Mit dem Recht zu Gunsten der Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG) und Verbundnetz Gas AG zu belasten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Begrenzung eines einheitlichen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der zeichnerisch eingetragenen Grenzen können Gebäude Fachwerkbauweise, Ziegelbau, Klinkerbau, Putzbau, Holzbau und Blockbau sowie Dachgauben und Kniestöcke nicht dargestellt werden
- Mischverkehrsgebiet
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinformationen gem. Gesetz des Bundesimmissionsschutzes (Schutzbereiche)
  - hier: Tankstelle (Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

  Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen zur Sicherung der Flächen nicht festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 NBauNVO)

- (II) — Geschoßflächenzahl
- GFZ 0,8
- GF 500 m² — Geschoßfläche mit Flächenangabe
- (0,4) — Baumassenzahl
- BMZ 3,0
- BM 4000 m³ — Baumasse mit Kubikmeterangabe
- 0,4 — Grundflächenzahl
- GRZ 0,4
- GR 100 m² — Grundfläche mit Flächenangabe
- Zahl der Vollgeschosse:
  - II — als Mindestgrenze
  - (II) — als Höchstgrenze
  - II — als Mindest- und Höchstgrenze
  - II — zwingend
- Höhe baulicher Anlagen
  - als Mindestgrenze
  - als Höchstgrenze
  - als Mindest- und Höchstgrenze
  - zwingend
  - in m über einem Bezugspunkt
  - als Höchstgrenze
  - FH 12,4 m über Gelände
  - EH Firsthöhe 10,5 m über NN
  - OK Oberkante 124,5 m über NN
  - UK Unterkante 114,0 m über NN

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schlußsteine
- Friedhof

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- G — Gas
- W — Wasser
- A — Abwasser
- G — Gas
- S — Strom

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen sind Grünflächen nach den folgenden Zwecken zu bestimmen:
- Die Bebauungsplänen kann die Festsetzung auch für den Randbereich vorgesehen werden

Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Kleingarten
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Sportplatz
- Reitplatz
- Zelt-/Campingplatz
- Badeplatz

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Anpflanzen - Bäume
- Erhaltung - Bäume
- Anpflanzen - Sträucher
- Erhaltung - Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise
(z. T. nachrichtlich, z. T. Erläuterungen)

- Hauptnutzung
- Öffentliches Gebäude (Amt Bützow)
- Wohngebäude
- Wohnheim - unterstützende Angebote
- Mischgebäude
- Landwirtschaftsgebäude
- Garagengebäude
- Garagenhof
- Fremdenverkehrsgebäude
- Fremdenverkehrsanlagen
- Fremdenverkehrsbetriebe
- Fremdenverkehrsbetriebe
- Fremdenverkehrsbetriebe
- Grenze des Bebauungsplanes
- Grenze des Bebauungsplanes
- Grenze des Bebauungsplanes