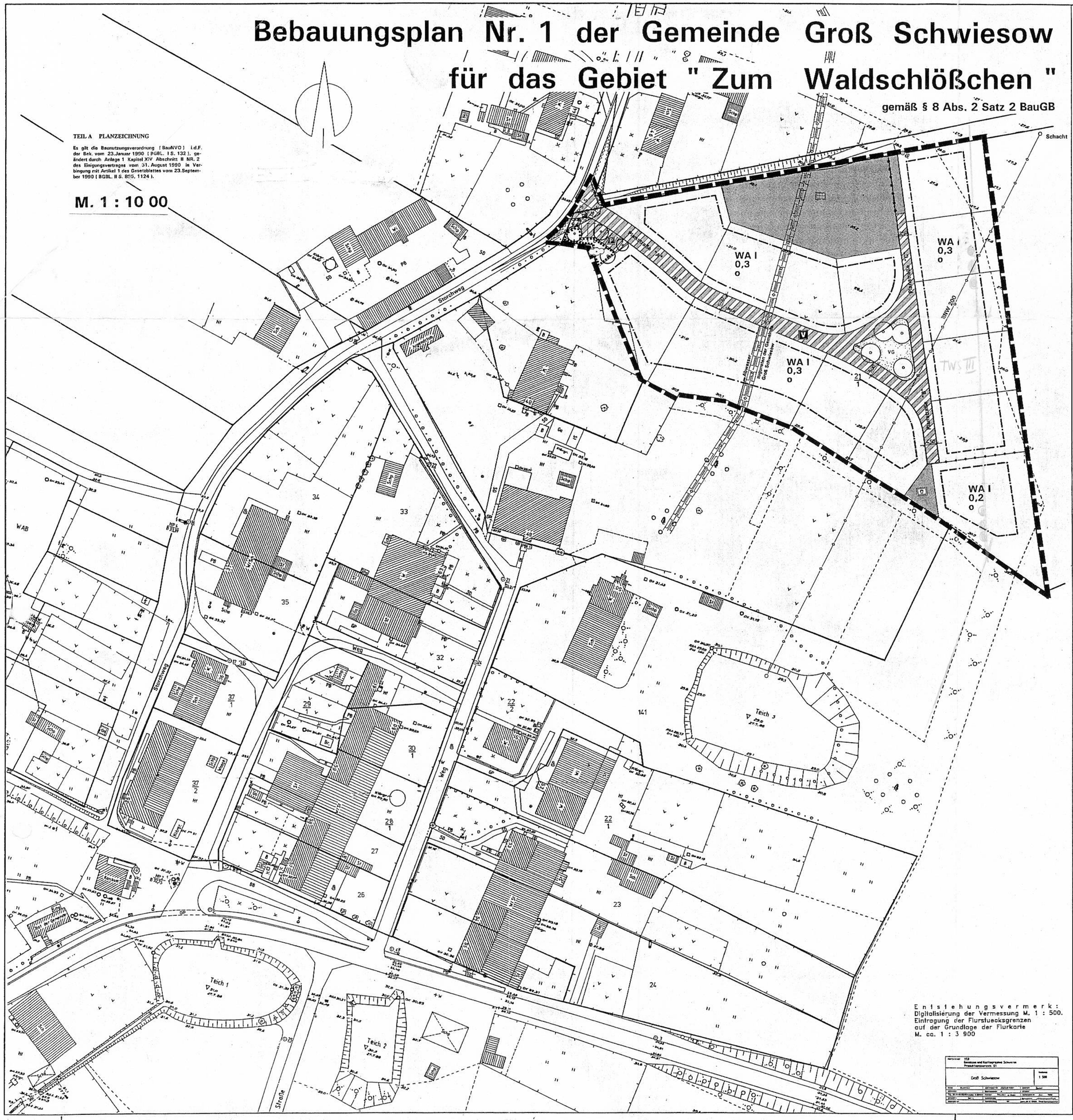
Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Groß Schwiesow für das Gebiet " Zum Waldschlößchen "

gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.Januar 1990 (BGBL. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II NR. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbingung mit Artikel 1 des Gesetzblattes vom 23.September 1990 (BGBL. II S. 885, 1124).

M. 1 : 10 00



Entstehungsvermerk:
Digitalisierung der Vermessung M. 1 : 500.
Eintragung der Flurstücksgrenzen
auf der Grundlage der Flurkarte
M. ca. 1 : 3 900

Vermessungs- und Kartenwerk Schwerin Produktionsbereich S1			
Groß Schwiesow		Maßstab 1 : 500	
Name	Datum	Unterschrift	
Gez.:			
Bearb.:			
Kontr.:			
Abgl.:			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

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

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- VG — Verkehrsgrün
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche

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

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

Anpflanzen:

- Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. Nr. 25b BauGB)

Erhaltung:

- Sträucher

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Hausgärten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG

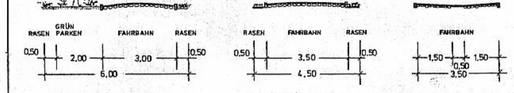
- S — Sichtdreieck
- DN/W 200 — Drainageleitung
- Abwasserleitung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- vorhandene Nutzunggrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 29 — Flurstücksnummer
- 27,5 — Höhenpunkt
- vorhandene Gebäude
- Böschung
- künftig fortfallender Masttrafo

Straßenquerschnitte

Maßstab 1 : 100



Schnitt "A-A" Schnitt "B-B" Schnitt "C-C"

TEIL B - TEXT

§ 1 Festsetzungen über die bauliche Nutzung

1.1 In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen " Gartenbetriebe, Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe" nicht zulässig.

1.2 Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

1.3 Die Planstraßen "A", "B" und "C" sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.

1.4 Für jedes Grundstück ist max. eine Zufahrt in einer Breite von 3,0 m zulässig.

§ 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege

2.1 Nach § 9 (1) 25a BauGB sind für die im Bebauungsplan als zu pflanzende Bäume festgesetzten Bäume hochkronige heimische Laubbäume zu pflanzen, z.B. Linde, Eiche usw.

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind auf dem im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und im ursprünglichen Charakter weiterzuentwickeln.

2.3 Unter Schutz stehende Gehölzbestände - durch Zeichensymbole gekennzeichnet - sind in die Gesamtkonzeption der Grünflächen aufzunehmen und entsprechend ihrer Funktion zu schützen und zu pflegen.

§ 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 BauO

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

3.1 Fassaden
Die Fassaden können in roten oder rotbraunen Ziegeln oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen ausgeführt werden.
Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden.

3.2 Dächer
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalm (Teilwalm)dächer mit der Neigung 40 bis 50 Grad auszuführen. Für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen.
Die Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel oder Schleppgaupen zulässig.
Die gesamte Länge der Dachaufbauten des jeweiligen Gebäudeteiles darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.

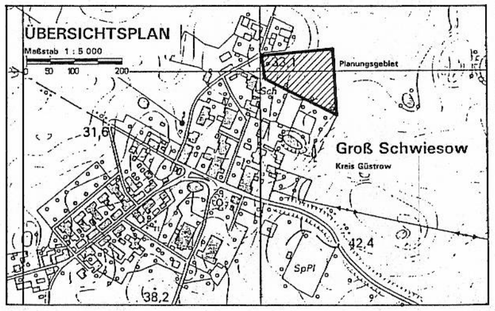
3.3 Garagen
Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Baufluchtliegen.
Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptkörper integriert sind.

3.4 Oberkante Erdgeschoß - Fußboden
Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden darf 0,4 m über den Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte) nicht überschreiten.

3.5 Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

3.6 Ölbehälter
Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

3.7 Vorgärten
Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.



ENTWURF

STAND 1 / 1993

S&D STADT & DORF
Planungs-Gesellschaft mbH Schwerin
Architekten · Planer · Landschaftsarchitekten