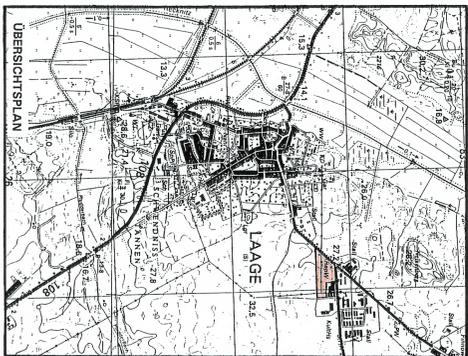


# Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Laage für das Gebiet "Pinnower Straße" VORENTWURF



**TEIL A - PLANZEICHNUNG**  
 Es gilt die Bauantragsverordnung (BauAnVO) i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BStBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kap. 11 vom 19.01.1991 (BStBl. I S. 22), geändert durch Anlage 1 Kap. 11 vom 19.01.1991 (BStBl. I S. 22), geändert durch Anlage 1 Kap. 11 vom 19.01.1991 (BStBl. I S. 22), geändert durch Anlage 1 Kap. 11 vom 19.01.1991 (BStBl. I S. 22).

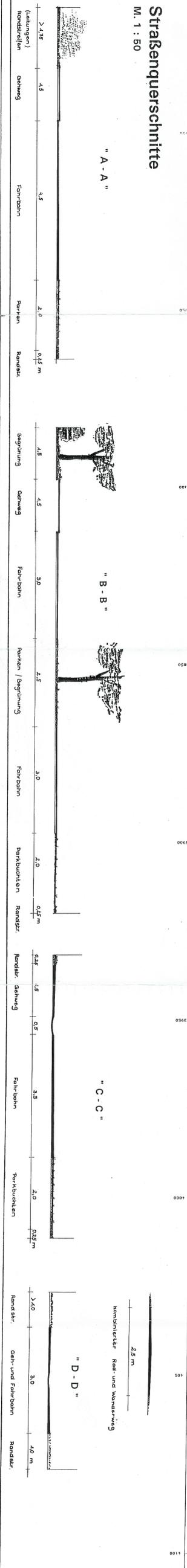
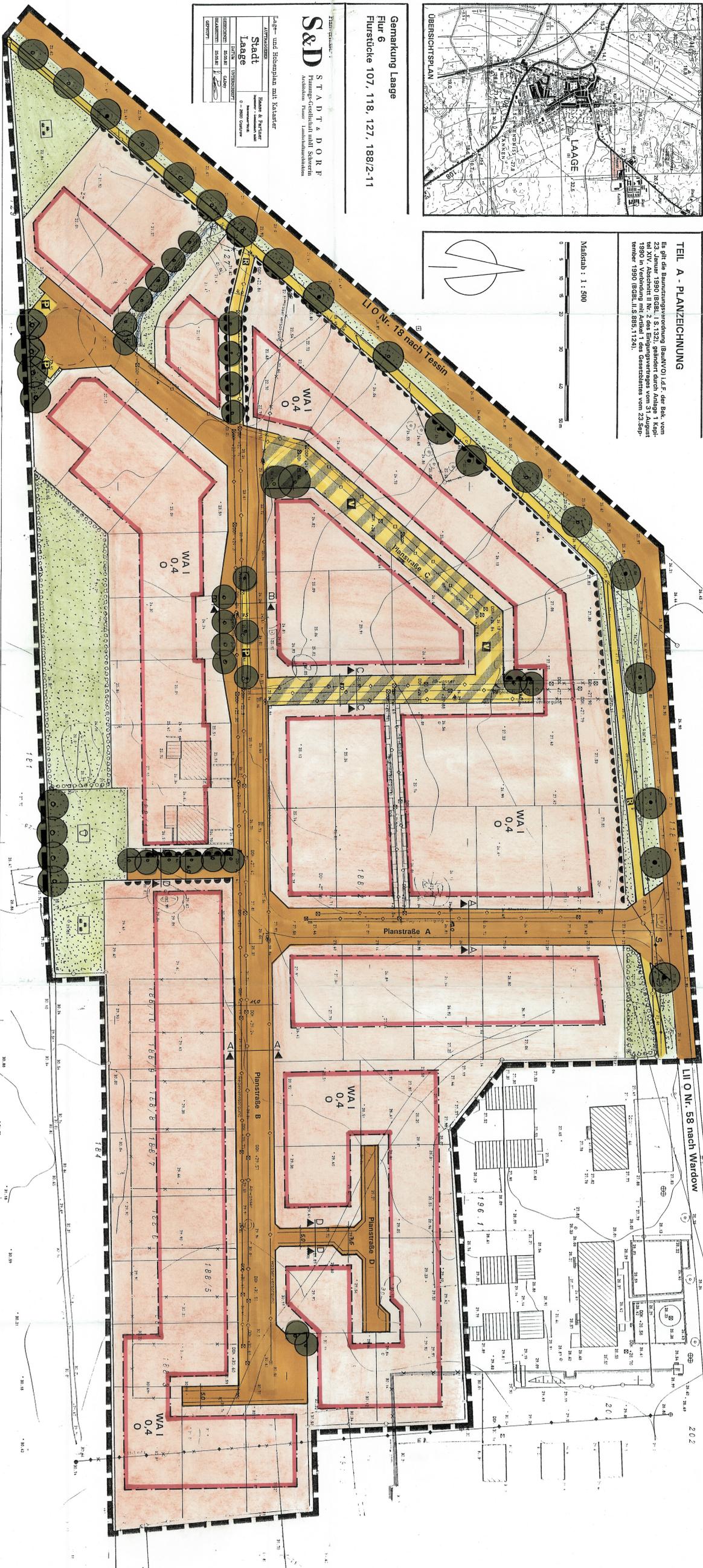
Maßstab : 1 : 500



Gemarkung Laage  
 Flur 6  
 Flurstücke 107, 118, 127, 188/2-11

**S&D** STADT & DORF  
 Architekturbüro  
 Prof. Dr. habil. Ingrid Isenhardt  
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt

Plan- und Höhenplan mit Kataster  
 Laage & Pinnow  
 Stadt Laage  
 0 - 1000 QUADRAT  
 1:500



**PLANZEICHNERLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung  
 0 Wohngebiet  
 1 Wohngebiet
- W.A. 0,4
- Masse der baulichen Nutzung  
 0,4 Grundflächenzahl  
 1,0 Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen  
 0 Offener Bauweise  
 1 Bauweise
- Verkehrsmittel  
 1 (mit Aut. 5 Baulin.)  
 2 (mit Aut. 5 Baulin.)
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20
- Grenzfähigkeit  
 1 (mit Aut. 5 Baulin.)  
 2 (mit Aut. 5 Baulin.)
- Neuweisen eines Guts  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20
- Grünflächen  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20
- Wasserflächen  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20
- Sonstige Pflanzungen  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20

**TEIL B - TEXT**

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen über die bauliche Nutzung
- 1.1 Für das Gebiet wurde überwiegend Bebauung mit Familiengehöften festgesetzt.
- 1.2 In dem geplanten Wohngebiet sind Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 1.3 Der Aufbau des Dreigeschosses ist ohne Anreicherung auf die Zahl der Vollgeschosse möglich (§ 16 BauAnVO).
- 1.4 Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauAnVO sind Garstellbereiche und Vorgärten nicht zulässig.
- 1.5 Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauAnVO sind Nebengärten zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenrechten Baulinie nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Nebengärten, Gärten und Gärtparzellen (§ 23 BauAnVO) ausgenommen.
- 1.6 Nebengärten sowie Flächen für Gärten und Vorgärten sind in den selbstbestimmten Flächen zulässig (§ 6 (11) BauAnVO, § 23 BauAnVO).
- 1.7 Gem. § 9 (11) Nr. 10 BauAnVO ist hinsichtlich der festgesetzten Stellflächen (S) die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art für die Befahrung sowie Befahrungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über Fahrbahn des straßenrechten Straßenschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind reifenständige Erntebäume.
- 1.8 Die Planstraße "C" ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Gegen- und Fahrbahnen sind durch unterschiedliche Pflasterarten zu markieren; eine höhenmäßige Differenzierung ist unzulässig.
- 1.9 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit Rasenplätzen / Pflegenetz mit breiten Rasenteilen 1) auszubilden.
- 1.10 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
- 1.11 Auf dem privaten und öffentlichen Grundstücksbereich sind Zufahrten, Park- und Stellflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen.
2. Anpflanz- und Erhaltungspflicht / Landschaftspflege
- 2.1 Im Straßenschnitt sind Heckenpflanzungen und Holzreihen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über Straßenebene zulässig. Hecken und Metallreize sind unzulässig.
- 2.2 Vorgärten (Flächen zwischen Straßengrenzlinie und straßenrechter Baulinie) sind landschaftsähnlich mit Rasenteilen oder niedrigen heimischen Sträuchern und Buschgruppen zu gestalten. Ziersträucher sind unzulässig. Alle Pflanzungen sind abholzbare, standortgerechte, mehrjährige Laubbäume mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 2.3 Gem. § 9 (11) Nr. 25a BauAnVO sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Stauden, Blumen und Metastellen zu bepflanzen. Es sind ein Großstrauch bzw. ein Laubbäum pro 10 qm zu pflanzen.
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen  
 Gem. § 9 (4) BauAnVO, mit § 93 BauO
- 3.1 Öffentliche Bauvorschrift über Gestaltung
- 3.1.1 Die Fassaden können in roten oder roten Ziegeln oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen ausgeführt werden. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden.
- 3.1.2 Dächer sind als symmetrische, schalenförmige oder kopfbauartige (Tegeldach) mit der Neigung 40 bis 60 Grad ein- oder zweifach zu errichten. Die gestricelte Lage der Dachziegel ist des jeweiligen Gebäudeteils Dachziegel max. 2,00 m breit rechteckig zu betragen, wobei der abnehmbare Mindestabstand zum Giebel und untereinander muß jeweils mindestens 1/6 der jeweiligen Dachziegel betragen.
- 3.2 Bei anliegender Gärten sind die Gebäudehöhe, die Dachhöhe und die Bäume in einem Abstand zu den Gebäuden mit Rücksicht auf den baulichen Schutz auszubilden, wenn sie nicht als Hauptkörper abgelesen sind.
- 3.3 Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschossläden darf 0,50 m über den Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte) nicht überschreiten.
- 3.4 In Vorfluten (Fläche zwischen Straßengrenzlinie und straßenrechter Baulinie) dürfen Maßnahmen nur vorübergehend untergeordnet, insbesondere durch Anpflanzung oder Stein- und Holzelemente zu realisieren oder es sind feste Schranke vorzusetzen.
- 3.5 Oberirdische Gas- und Ölleitungen sind so anzulegen, daß sie von öffentlichen Verkehrsmitteln aus nicht sichtbar sind.
- 3.6 Verkehrsflächen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig. Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie sich nicht als Verkehrsflächen auswirken und nicht zu einer Gefahr für den Verkehr führen.
4. Vorkennzeichnungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG
- 4.1 Aus Gründen des Schallschutzes gegen das Straßenlärm auf der LI 0 Nr. 18 wird festgesetzt, daß bei den Wohnbauten der Pinnower Straße der Baukörper der Außenwand (Wand-/Dach-/Fenster) schalltechnisch so auszuführen ist, daß der Schallschutz durch die Außenwand nicht zu dieser Seite orientiert sein.

