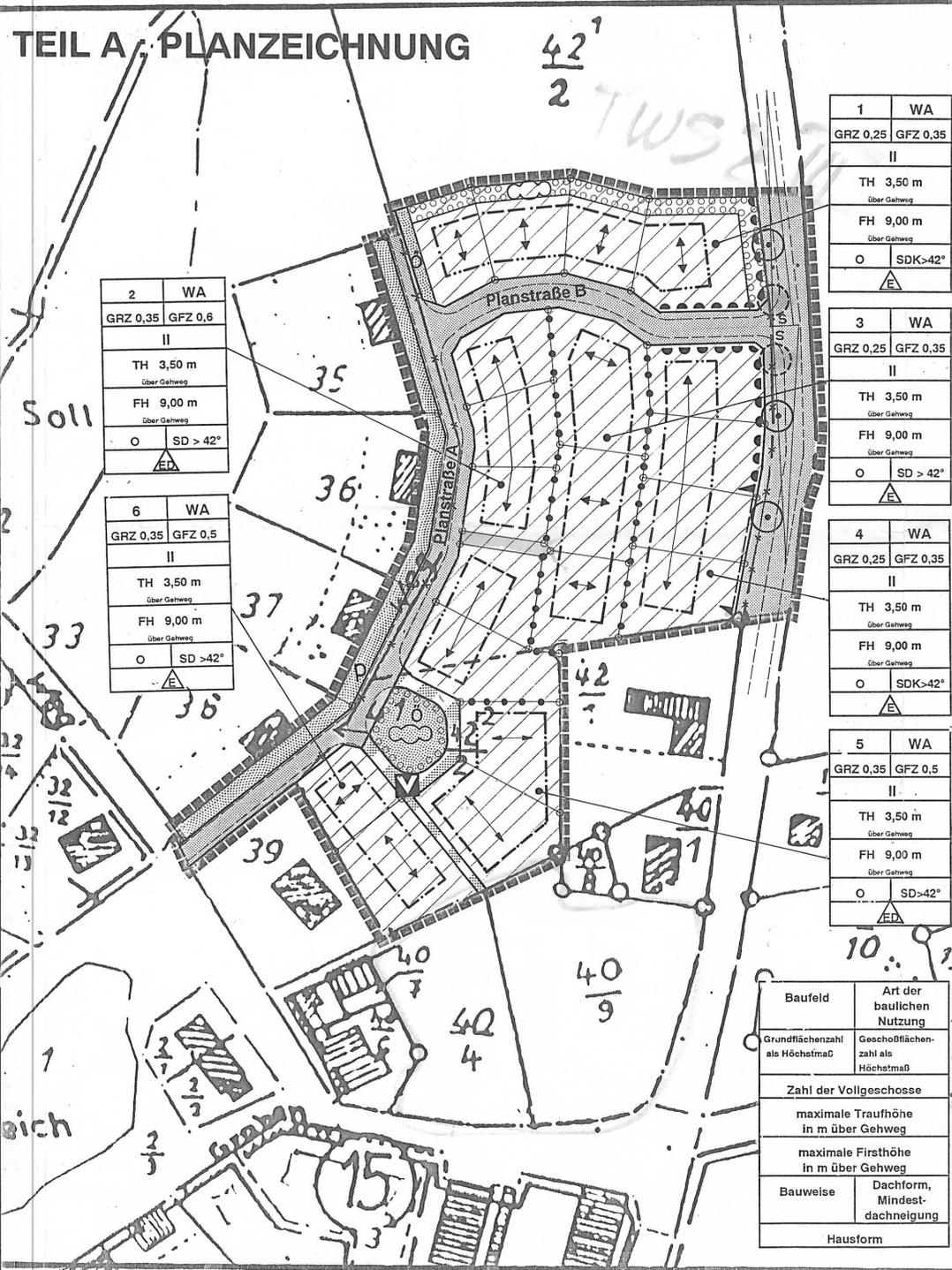


Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet "Pölchow Nord"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



42¹
2

TWS

Soll

Reich

1	WA
GRZ 0,25	GFZ 0,35
II	
TH 3,50 m	Über Gehweg
FH 9,00 m	Über Gehweg
O	SDK > 42°
E	

3	WA
GRZ 0,25	GFZ 0,35
II	
TH 3,50 m	Über Gehweg
FH 9,00 m	Über Gehweg
O	SD > 42°
E	

4	WA
GRZ 0,25	GFZ 0,35
II	
TH 3,50 m	Über Gehweg
FH 9,00 m	Über Gehweg
O	SDK > 42°
E	

5	WA
GRZ 0,35	GFZ 0,5
II	
TH 3,50 m	Über Gehweg
FH 9,00 m	Über Gehweg
O	SD > 42°
E	

Baufeld	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse	
maximale Traufhöhe in m über Gehweg	
maximale Firsthöhe in m über Gehweg	
Bauweise	Dachform, Mindestdachneigung
Hausform	



Maßstab 1:1000



Planverfasser
Baufleitplanung: **APR**
Architekten & Planer Rostock GmbH
R.-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg

FH Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg

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

o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Dachform

SD Satteldach

SDK Satteldach mit Krüppelwalm

> 42° Mindestdachneigung

Baulinie

Baugrenze

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

Streifenverkehrsflächen

Streifenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

p private Grünflächen

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

Erhaltung von Bäumen

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

Anpflanzen von Sträuchern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Firstrichtung

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

II. KENNZEICHNUNGEN

3 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

In Aussicht genommene Flurstücksgrenze

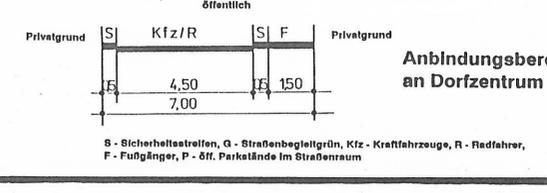
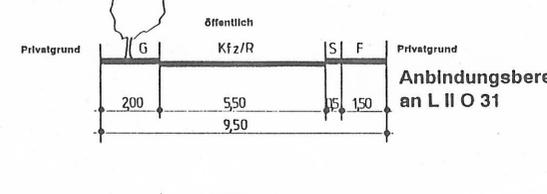
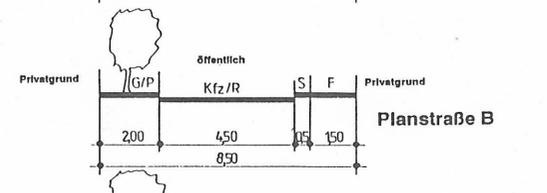
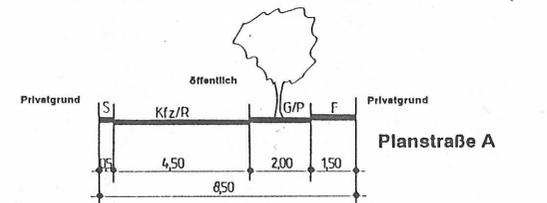
Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

vorgesehene Straßenführung

Straßenquerschnitte



S - Sicherheitstreifen, G - Straßenbegleitgrün, Kfz - Kraftfahrzeuge, R - Radfahrer, F - Fußgänger, P - Öff. Parkstände im Straßenraum

TEIL B: TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können als Ausnahme bis zu einer Kapazität von 8 Übernachtungsplätzen zugelassen werden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist als Höchstmaß eine Höhe von 0,50 m über dem zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.

3. In den Baugebieten 2, 3, 5 und 6 ist auch das Krüppelwalmdach als Sonderform des Satteldaches zulässig.

Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Für alle Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt.

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Die mit Pflanzgebot für Sträucher festgesetzte Fläche im Baugebiet 1 ist durchgängig mit heimischen Sträuchern in Form einer Wildhecke geschlossen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Die mit Pflanzgebot für Sträucher festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe bis zu ca. 1,00 m als Randbepflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Straßenverkehrsflächen wird auf den im Straßenprofil dargestellten Grünstreifen ein Pflanzgebot für Bäume als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Pflanzung ist einreihig aus heimischen Laubbäumen in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Pflanzabstand von max. 16 m herzustellen. Die Baumschelben sind mind. 2,00 x 3,00 m groß anzulegen, mit ausreichend Oberboden zu versehen und offen zu halten.

8. Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Für jede angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und zu unterhalten.

9. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 83 Abs. 1, 4 BauO)

10. Alle Hauptdachflächen sind mit Dachpfannen in ziegelroten oder braunen Farbönen zu decken.

11. Für Stellplätze und Grundstückszufahrten ist eine versickerungsfähige Befestigungsart zu wählen.

12. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sollen gärtnerisch gestaltet werden.

13. Zäune an öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind an der öffentlichen Flächen zugewandten Seite mit einer Hecke zu bepflanzen.

SATZUNG

der Gemeinde
PölchowKreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

über den
Bebauungsplan Nr.1
"Pölchow Nord"

zwischen der L II O 31 und dem bebauten Wohnweg

-Entwurf-

Pölchow, Ogorreck, Bürgermeister