

TEIL B: TEXT

Es gilt die Bau-NVO in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 479)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die Bebauung erfolgt in Form von Einzel- und Doppelhäusern.
1.2. Es ist je Haus nur eine Wohnung zulässig.
1.3. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude darf 50 cm gemessen an der mittleren Höhe des dem Grundstück zugehörigen Straßenschnittes, nicht überschreiten.

- 1.4. Die Häuser sind gemäß § 4 Baumtrutzverordnung - Allgemeine Wohnbauten - zu errichten.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) Bau-NVO sind nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1. Für die Außenwandgestaltung der Gebäude ist rotes, rotbraunes, gelbes oder weißes Mauerwerk oder weiß geschlämmt Putz zulässig. Weiterhin sind Fachwerkbauweise zulässig. Teilflächen der Außenwände dürfen in Holz ausgeführt werden (bis 50 % der Ansichtsfäche). Doppelhäuser sind einheitlich auszuführen.

- 2.2. Als Dachform sind zulässig:
- Bauform 1 - Einzelhäuser - Satteldächer und Krüppelwalmdächer u. Halbwalddächer (Bauform 2 Nr. 9/10/11/14 vom 06.09.94) mit Dachneigung 38° - 48°
- Bauform 2 - Doppelhäuser - Satteldächer, Dachneigung 38° - 48°

- Die Eindeckung erfolgt mit Tonziegel oder Betondachsteinen (Hartholz). Für Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

- 2.3. Die Fläche der Flachdachbauten (Garagen und Nebenanlagen) darf 40 m² nicht überschreiten.

- 2.4. Bei den Häusern sind Orngelpulverbauten bis 60 cm, gemessen von der überkante Kante bis zur Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut zulässig.

- 2.5. Dachaufbauten dürfen 1/3 der Trauslänge nicht überschreiten. Dachflächenmeter sind zulässig.

- 2.6. Eingangsüberdeckungen bzw. Eingangsbauwerke sind möglich und je Doppelhaus einheitlich auszubilden.

- 2.7. Jedes Grundstück erhält eine 3 m breite Zufahrt.

- 2.8. Auf den privaten Grundstücken vorgesehene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Pflaster, Rasengittersteine oder unverlegt (Kies- oder Schotterbett, Rasen) zu befestigen.

- 2.9. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

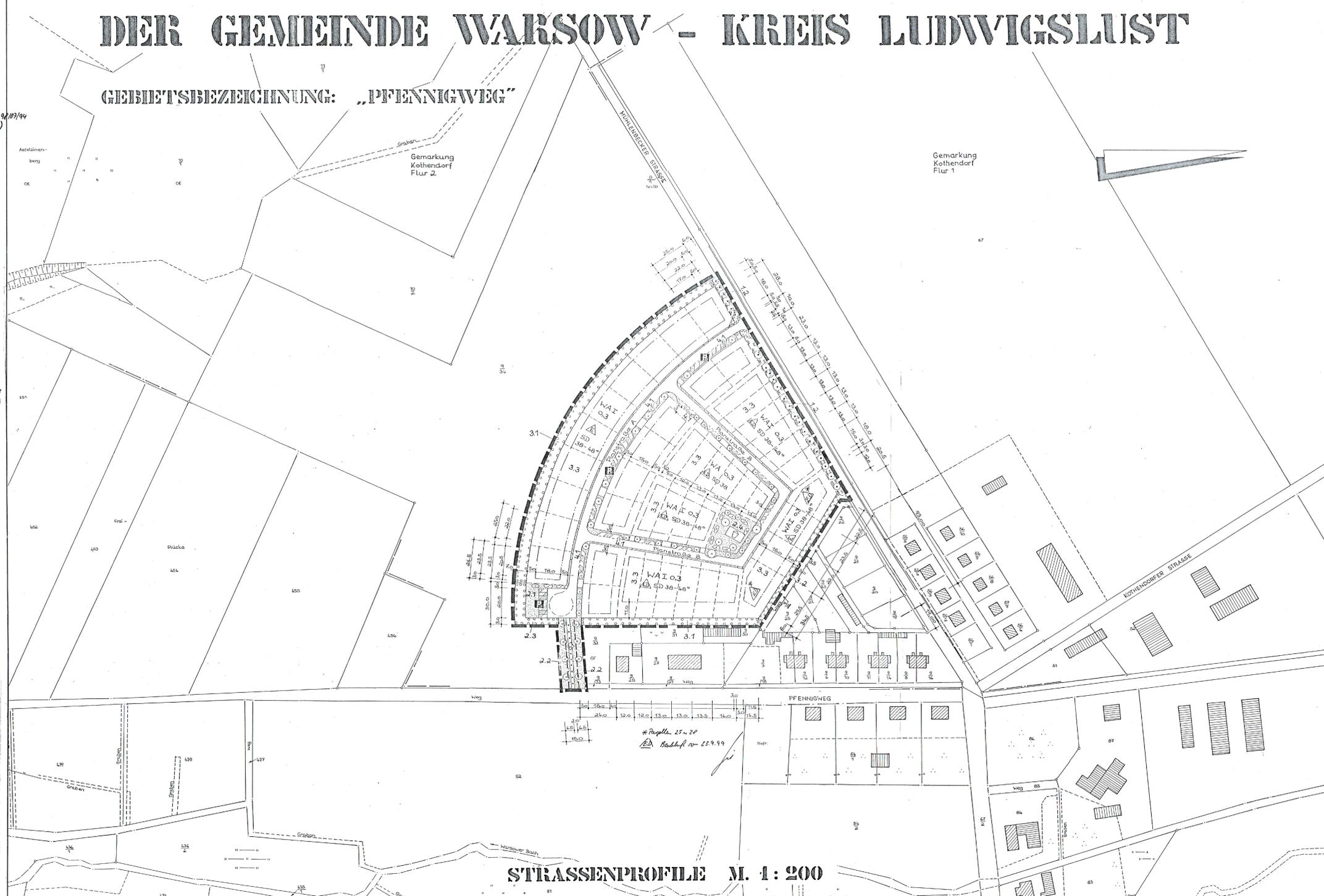
3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- 3.1. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtschnecke) dürfen Einfriedungen, Befriedungen und sonstige Nutzungen eine Höhe von 70 cm, gemessen von der Fahrbahnoberfläche, nicht überschreiten.

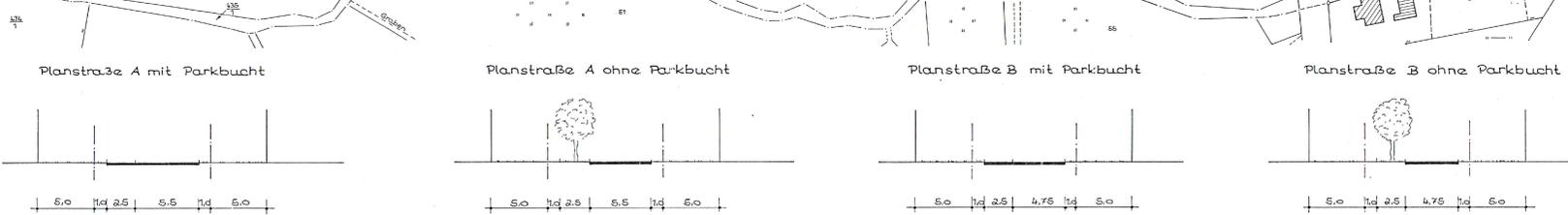
TEIL - A - PLANZEICHNUNG - M. 1 : 1000

B-PLAN NR. 1 DER GEMEINDE WARSAW - KREIS LUDWIGSLUST

GEBIETSBEZEICHNUNG: „PFENNIGWEG“



STRASSENPROFILE M. 1 : 200



TEIL - C - GRÜNORDNUNGSPLAN

Grünordnerische Festsetzungen

Festgesetzte Maßnahmen gem. §9(1) 15 BauOB

Nach §9(1)25 a BauOB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit standortgerechten Gehölzen der Eichen- und Birkenwälder zu bepflanzen sind.

Nach §9(1)25 b BauOB sind diese Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 2 und 4 sind in qualifizierten Begrünungsplänen darzustellen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Begrünung (Pkt. 3) sind von Bauherren individuell zum Straßensaum hin offen zu gestalten (s. Pkt. 3.2).

Die landschaftsarchitektonischen Arbeiten und Sicherungsmaßnahmen vom Pkt. 3 und 4 sind Bestandteil der Erschließung und Pkt. 4 nach Fertigstellung der Bauarbeiten durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu garantieren.

1.0. Sicherungsarbeiten

- 1.1. Oberboden: Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließung auf den entsprechenden Flächen abzuschieben und zu sichern. Die Bodenschichten dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten: Höhe 2,0 m, Breite 4,0 m

- 1.2. Gebälgsicherung: Sicherung der Pflanzallee nach dem 'Merkblatt Alleen des Bundesinstituts für Verkehr', nach der DIN 18220 und der 'Merklinie zum Schutz von Säumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen', Rückschnitt und Sicherung von Bäumen und Gehölzbeständen entsprechend der 'zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung - ZTV Baumpflege'.

2.0. Öffentliches Grün

- 2.1. Aufglockerte Bepflanzung mit Strauch- und Heistergruppen Flächenanteil 10 % Wildrosenanbau

- 2.2. Hochstammpflanzung: 8 Stück Pflanzabstand 15-20 m, SU 18-20 cm, m.B.

- 2.3. Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen Geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen (1Pfl./2,25m²) Heisteranteil 10%

- 2.4. Grünflächen mit Spielplatz Ausstattung mit Spielgeräten 5 Hochstämme, SU 18-20 cm, m.B. Gebrauchsrassen RSN 2.3

3.0. Privates Grün

- 3.1. Fläche zur Anpflanzung mit Gehölzen Bepflanzung erfolgt in Vegetationsperiode nach Beendigung der Erschließung Geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen (1Pfl./2,25m²) Heisteranteil 10%

- 3.2. Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen Bepflanzung erfolgt in Vegetationsperiode nach Beendigung der Erschließung Geschlossene Bepflanzung mit Sträuchern (1 Pfl./2,25 m²)

- 3.3. Individuelle Vorgartengestaltung

4.0. Verkehrsgrün

- 4.1. Stellplätze für PKW Begrünung der Stellplätze mit Laubbäumen 24 Hochstämme m.B. 18-20 cm SU

5.0. Pflanzqualitäten und Anforderungen

- 5.1. Artenliste: Hochstämme: Acer castaneus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata; Heister: Acer castaneus, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Tilia cordata; Sträucher: Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Prunus avium, Fraxinus spinosa, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana

- 5.2. Gehölzqualitäten: Hochstämme: SU 18-20 cm, m.B., 2kv; Heister: 100-150 cm, o.B., 2 kv; Sträucher: 60-100 cm, o.B., 2 kv

- 5.3. Pflanzzeitpunkt: Realisierung der festgesetzten Maßnahmen in der Vegetationsperiode nach Beendigung der Erschließungsarbeiten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: FESTSETZUNGEN and RECHTSGRUNDLAGE. Lists various symbols and their corresponding legal references (e.g., § 9 Abs. 1 BauOB).

- 2.) NACHRICHTLICHE MITTEILUNG UND KENNZEICHNUNG
3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

SATZUNG DER GEMEINDE WARSAW KREIS LUDWIGSLUST ÜBER DEN B-PLAN NR. 1 GEBIETSBEZEICHNUNG: „PFENNIGWEG“

1. Änderung
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBI. I, S. 466 - 488) und durch das OB - Maßnahmengesetz in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 473-475) m. Art. 2. Änderung des Wohnungsbau- Erleichterungsgesetzes) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet 'Pfennigweg' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Anlagen

Anlage 1 Begründung
Anlage 2 Auflagen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
erlassen.
9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.05.93 und mit der ersten Satzungsänderung am 28.09.93 ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.93 genehmigt.
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.
13. Die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... in ... (Zeichnung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsbüchlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abmägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauOB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz. 1 Nr. 4 BauOB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.