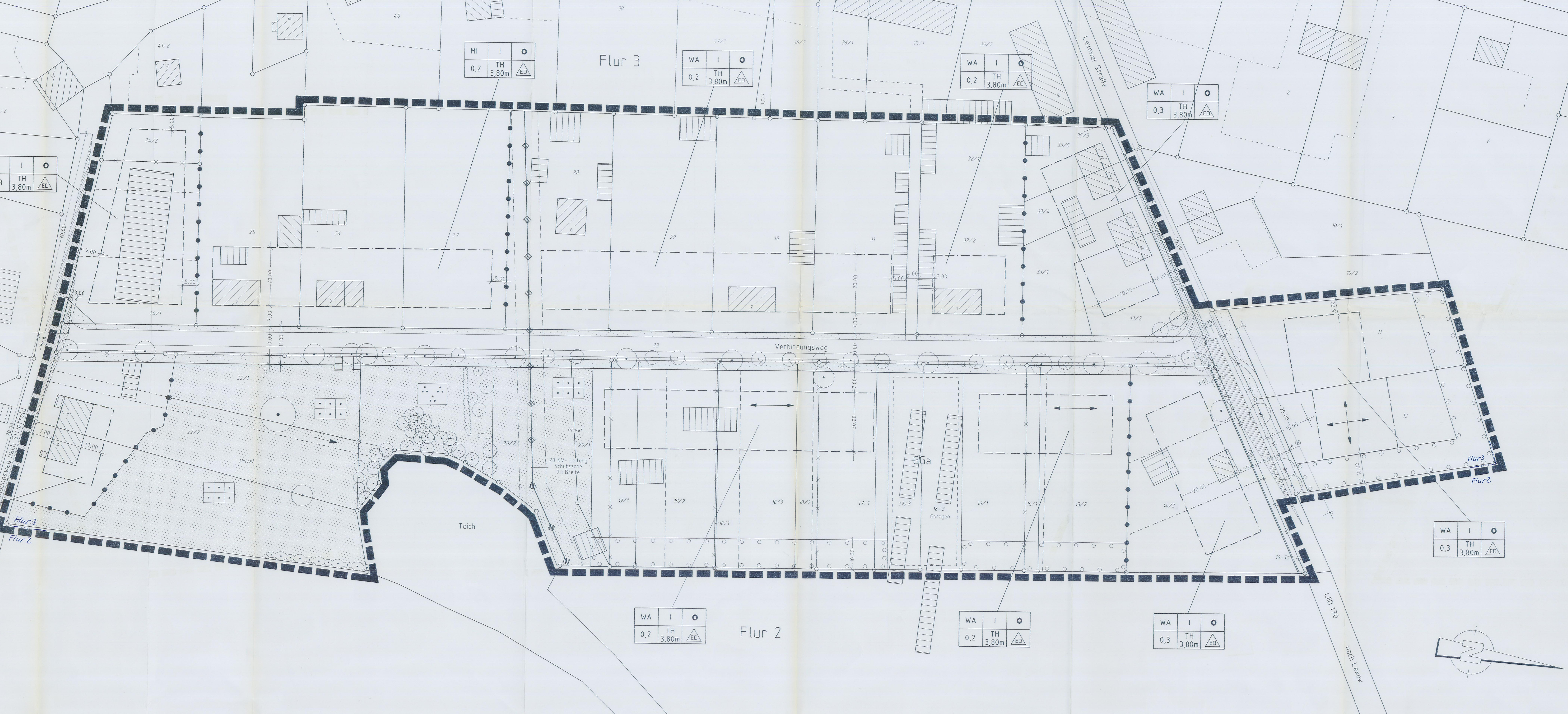


**Satzung der Gemeinde Walow über den B-Plan Nr. 1
Baugebiet "Verbindungsweg" mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**



- [illegible]

Planzeichen gemäß Planz V 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, §§ 1-11 BauVO)

 Mischgebiet (§ 9 BauVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauO, § 14 BauVO)

 Grundflächenzahl

z.B. | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

max 3,00 Traufhöhe (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, §§ 22 und 23 BauVO)

 offene Bauweise

 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

 Stellung der baulichen Anlagen Hauptfriesrichtung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)

 Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrün

 Straßenbegrenzungslinie

 Fußweg

5. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauO)

 private Grünflächen

 öffentliche Grünflächen

 mit Zweckbestimmung Parkanlage

 mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten

13. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauO)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)

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

 Erhaltung von Bäumen

 Erhaltung von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauO)

GGA Gemeinschaftsgaragen

 mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 BauO)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baurevieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens)
(§ 1 Abs. 4 und § 14 Abs. 5 BauVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Pflanzungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 BauBO
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)
1. Das "Allgemeine Wohngebiet" dient vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen werden auch Läden, Schänken und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Zulässig sind auch nach §8 BauVO Anlagen für Verfallung, Behälterverfüllungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Garstellbereiche und Tankstellen sind ausgeschlossen.
- 1.2 Das "Mischgebiet" dient dem Wohnen und der Unterbringung von Vergnügungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsbetriebe und Tankstellen sind ausgenommen (§9 BauVO).
- 1.3 Die max. Türhöhe beträgt 3,00 m bezogen auf die Oberkante der Erstellhöhefläche (Fahrflurfläche).
1. Der Ausbau des Dachgeschoßes ist möglich.
2. Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauBO)
1. In gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
3. Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a)
- 3.1 Gemeinschaftsallenthaler und Garagen sind einzugraben (Bäume, Sträucher, Rankgewächse)
- 3.2 Der Füllort ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der folgenden Pflanzliste und Pflanzenschema zu bepflanzen.

EINGRÜNUNG DES ORTSRAANDES

Pflanzschema für eine 5-reihige Gehölzpflanzung (Beispiel)



mittlere Reihen: Bäume siehe Liste
äußere Reihen: Sträucher siehe Liste
in Gruppen von: 5 - 10 Stück
Pflanzverband: auf Lücke setzen (Pflanzfläche = Zahl der Pflanzen)

Bäume 1. + II. Ordnung:
(Mindestqualität: Heister 2 x verglänzt 125 - 150 cm hoch)

Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*),
Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldulme (*Ulmus minor*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Fraxinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Landschaftssträucher:
(Mindestqualität: Strauch 2 x verpflanzt 60 - 100 cm hoch)

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselaub (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Weidern (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsdorste (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).

HINWEISE

9. Die Aufteilung der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.
10. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesforst für Bodenuntersuchungen zu beauftragen und die Fundstelle bis zum Eintragen der Verneiner zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß Abs. 2 (Verordnung zum Eintrag sowie zur Erhaltung ursprünglicher Bodenuntersuchungen) der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
11. Eine 20 KV Freileitung trägt das Bebauungsplangebiet. Für die Leitungsschuttschicht bestehen besondere Bau- und Schutzbestimmungen, die beachtet werden müssen. Darüberhins sind den Leitungsbesitzern z. B. für die Leitungsschuttschicht Schutzmaßnahmen auf privaten Grundstücken Zugang zu gewährleisten. Die Leitungserreiter: Energieversorgungs Mittel/Hörfach, 06 Waren, Teufelauer Straße 18, Wernitz.
12. Die vorhandenen Gehsteige sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Die DIN 19273, RAS 1/4 und 2/1-Baumpläne ist zu beachten.
13. Aus Sicht des Immissionschutzes sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - a) Auf der Grundlage der DIN 19005 (Schallschutz in Stadtbau) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2268 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) dürfen im Hochbereich die nachstehenden Grenzwerte "Aufen" (Lärm) tags von 60 dB (A) und nachts von 45 dB (A) nicht überschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermindert werden, wenn die z. B. 5-fache Lärmleistung (im mehr als 30 dB (A) und nachts mehr als 20 dB (A) überschritten.

PRÄAMBEL

Auf Grund des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2753), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Nov. 1994, (BGBl. I S. 3486) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Moritz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Verbindungsweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Walow
BEBAUUNGSPLAN
Baugebiet "Verbindungsweg"

	DATUM	NAMEN
BEARBEITET	Mai 1995	Eicke
GEZEICHNET	Mai 1995	HHL

M. 1:500

