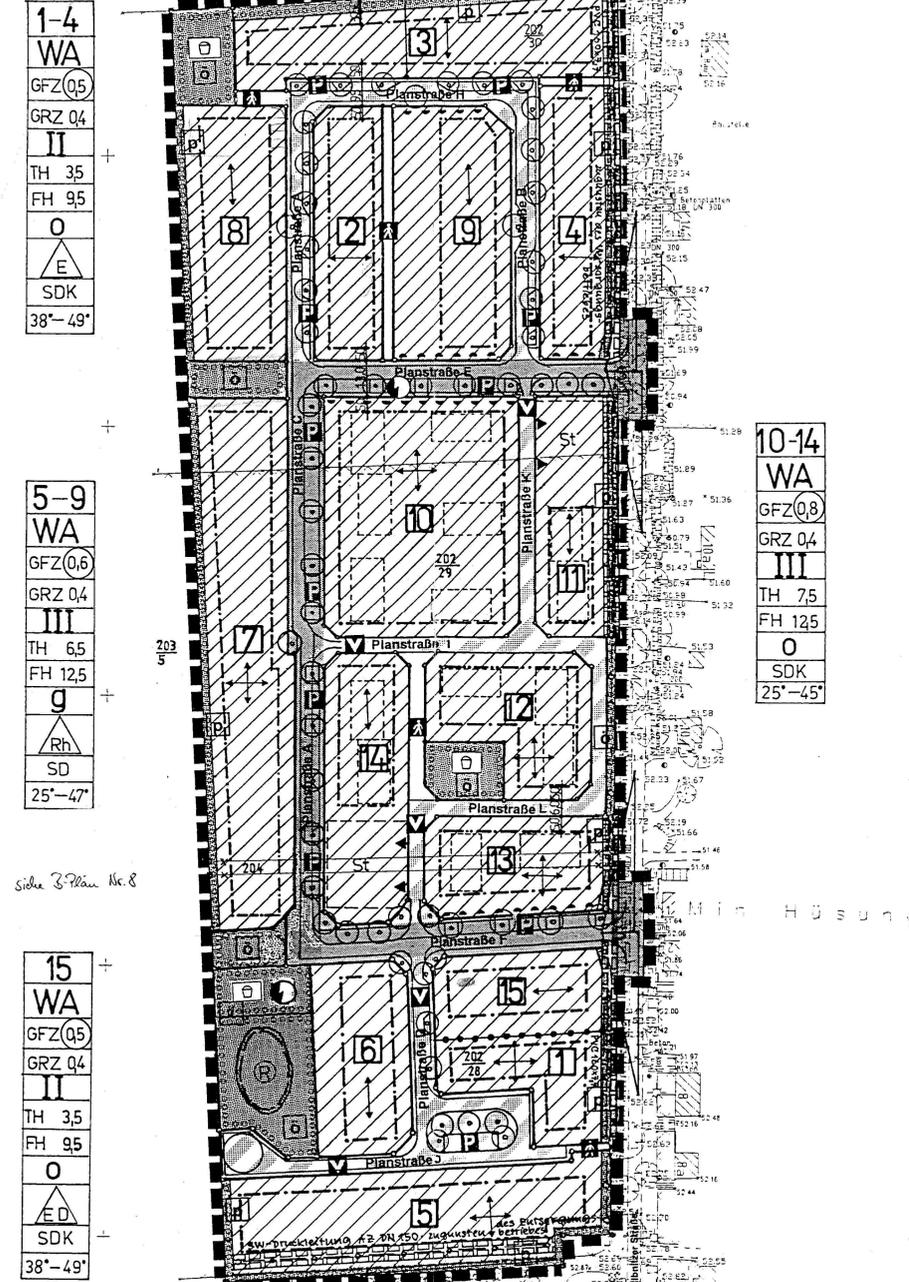


TEIL A: PLANZEICHNUNG



SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 FÜR DAS WOHNGEBIET "RIBNITZER STRASSE", NÖRDLICH DER ERNST-SCHNELLER-STRASSE, WESTLICH DER RIBNITZER STRASSE IN SANITZ

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Bauutzungsverordnung - BauVVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauVVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVVO)		
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg in m	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg in m	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)		
O	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	nur Reihenhäuser zulässig	
G	Geschlossene Bauweise	
SD	Satteldach	
SDK	Satteldach mit Krüppelwalm	
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Öffentliche Parkfläche	
	Fußweg	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Trafo	

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—○— unterirdisch

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Spielplatz

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)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St Stellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

S Sichtdreieck

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

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

Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN

x 2,5:1 vorhandene Höhe nach HN

Nummer des Baufeldes, z.B. 4

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

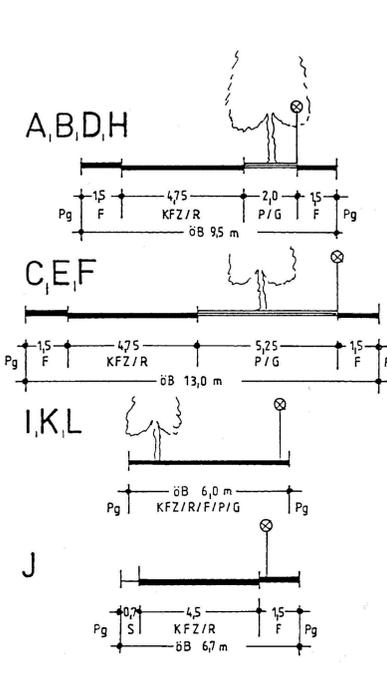
Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 13,0 m)

mögliche Gebäudestellungen

Regenrückhaltebecken

STRASSENQUERSCHNITTE



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; = Straßenleuchte; ÖB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; S = Sicherheitsabstand

Kartengrundlage: Höhenplan von Januar 1992 Ingenieurbüro Dr. Hermann Lindenstraße 3a, 18190 Groß Lüsewitz

Planverfasser Bauleitplanung: Planungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Anderßen - Büro für Bauleitplanung - Rapsacker 12a, 23556 Lübeck

3. Entwurf und Genehmigungsfassung: Architektin & Planer Rostock GmbH Planungsbüro für Flächenutzungsplanung, Bauleitungsplanung und Raumordnungsplanung Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr Architekt: BDA & Stadtplaner: BDA, 18415-81-14 Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 34727

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Das oberste Vollgeschosß ist nur im Dach zu realisieren.
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf den Stellplatzflächen der Baufelder 11 und 14 sind Parkeinrichtungen mit einem unterirdischen und/oder 2 oberirdischen Parkplätzen zulässig.
- In den Baufeldern ist die Dachneigung der Hauptdachfläche der Gebäude unterschiedlich festgesetzt.
- Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachplatten einheitlich je Baufeld in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.
- Außenwände der Wohngebäude sind je Baugebiet in roter und/oder weißer Farbe auszuführen.
- Die Erdgeschosßfußbodenhöhe in den Baufeldern 1 - 9 und 15 ist bis zu 0,50 m und in den Baufeldern 10 - 14 bis zu 1,0 m über dem jeweils zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.
- Dachgauben sind nur bei Dächern mit mehr als 38 Grad zulässig.
- Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
- Doppelhäuser sind nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:

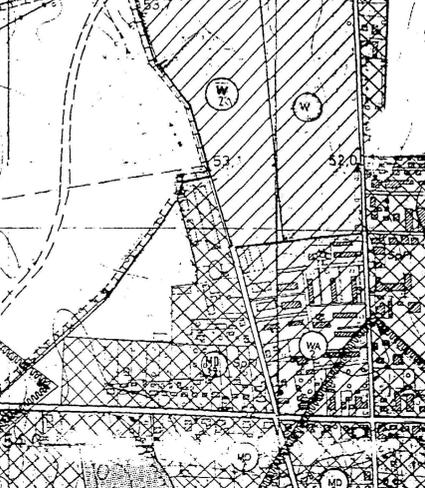
- Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen und für das Straßenbegleitgrün sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume und grüne Pflanzen sind im öffentlichen Bereich unzulässig, ausgenommen Kiefern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Der an den angrenzenden Planungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.
- Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasentüpfelplaster.
- Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Je 350 m Grundstückslänge ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen und das Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Die mit Pflanzgebot belegten Grünflächen sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen. Spielplätze erhalten eine Randbepflanzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind im Abstand von höchstens 16 m heimische Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzte Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumstämme sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Anlage von öffentlichen Parkständen und Grundstückszufahrten in den Zwischenräumen ist zulässig. Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstückszufahrten oder öffentliche Parkstände genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Der Teil, ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß er Biotoptypuscharakter annehmen kann.

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschnittener Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsteil vom 13.03.1991 bis zum 22.03.1991 erfolgt.
- Sanitz, 11.05.1993 Hünecke Bürgermeister
- Rostock, 07.05.93 Müller im Auftrag
- Sanitz, 11.05.1993 Hünecke Bürgermeister
- Sanitz, 11.05.1993 Hünecke Bürgermeister
- Sanitz, 11.05.1993 Hünecke Bürgermeister
- Sanitz, 30.03.1995 Bäumler Bürgermeister



Lage im Territorium

SANITZ

Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

für das Wohngebiet "Ribnitzer Straße" nördlich der Ernst-Schneller-Straße, westlich der Ribnitzer Straße in Sanitz

Sanitz, 06. 04. 1993 Hünecke Bürgermeister