

ALTEFAHR - RÜGEN

„Allgemeines Wohngebiet BERGENER STR.“

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

NR. 3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE

E

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D

NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

H

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

ED

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

→

FIRSTRICHTUNG

VEHRRERSFLÄCHEN

■

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

P

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

■

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

○

SPIELPLATZ

○

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

○

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

○

FLACHE FÜR WERTSTOFF- SAMMELCONTAINER

St/Ne

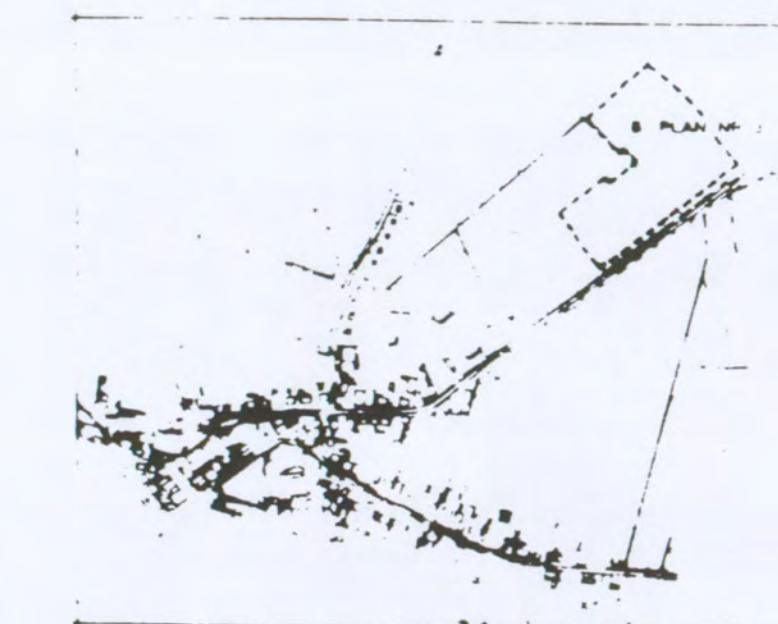
FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / NEBENGEBAUDE

MITTEILUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN
(KOMMUNALE VER- UND ENTSORGUNG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG



LAGERPLAN
M 1:10 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND
GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
§ 9 Abs. 2 Abs. 6 BauGB, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Dachform
Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen
Neigungswinkel von 35° bis 55° auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr
als 2/3 der Traufbreite betragen. Bei Reihenhäusern werden die Dachflächen von max.
3 Häusern wie ein Dach geschneit.
Der Abstand der Giebel zur Traufkante muß mindestens 3 m, der Abstand vom Schrägpfahl
des Giebelbalkens zur Traufkante mindestens 4 m betragen. Der Abstand der Giebel untereinander
und zum Organg muß mindestens 4 m betragen. Der Abstand der Giebel untereinander
und zum Organg muß mindestens 4 m betragen.

3. Dachflächenfenster
Dachflächenfenster müssen ein ständiges Format haben. Die Öffnungsweite soll 1,0 m
nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muß mindestens
Sparsparweite betragen.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/3 der Trauf-
länge nicht überschreiten. Die Fenster müssen von der Traufkante mindestens 1,0 m, von
First und Organg mindestens 1,5 m Abstand haben.

4. Dachüberstände
Der Dachüberstand darf an der Traufkante 0,6 m und am Organg 0,25 m nicht über-
schreiten.

5. Dachdeckung und Dachrinne
Es sind Dachziegel oder Dachsteine mit roten bis braunen Farbtönen zulässig.
Die Dachrinnen müssen mit einem Abstand von 1,0 m einseitig zu gestalten.
Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
Zink- und Kupferdeckungen sind als Ausnahme auf Dachaufbauten zulässig.

6. Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Die
Fassaden nebeneinanderliegender Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten.
Für die Farbgebung sind zu wählen:
- bei Sichtmauerwerk: Sand- und Grautöne, grobkörniges Weiß,
- bei verputzten Wänden: Sand- und Grautöne, grobkörniges Weiß.
Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Platten oder Platten sowie strukturierter Putz
sind nicht zulässig.
Die Begrünung der Fassaden ist zulässig.

7. Höhenangaben der baulichen Anlagen
Der Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,5 m über Geländeoberfläche liegen.
Die Firsthöhe darf bei einem Vollgeschloß max. 10 m, bei zwei Vollgeschossen
max. 13 m betragen, gemessen über der unterliegenden Geländeoberfläche.

8. Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten
Fenster und Türöffnungen sind in ständigen Formen auszuführen.
Der Wetter- und Einbruchschutz soll vorzugsweise durch Klapp- und Schiebewerke
ausgeführt werden. Rollläden sind unzulässig.

9. Garagen und Nebenanlagen
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu
einer Grundfläche von max. 12,0 m x 12,0 m zulässig.
Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Neigung den
Wohngebäuden anzupassen.
Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung des Gebietes können als Ausnahme
zugelassen werden. Sie sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift zu gestalten.
Die Zulassung untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zum Zweck
der Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 Abs. 1
BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinverpackung sind
unzulässig.

10. Grundstücksertragsflächen
Zur Minderung der Verweigerung des Bodens sollen für befestigte Flächen Wasser
durchlässige Beläge verwendet werden. Der Anteil der Verweigerung der nicht über-
bauten Grundstücksfläche darf maximal 30 % betragen.
Je 3 private Stellplätze und je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer groß-
kroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
Winter-Linde, Tilia cordata
Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn, Acer platanoides
Gemeine Rotkastanie, Aesculus hippocastanum
Hainbuche, Carpinus betulus
Flatter-Ulme, Ulmus laevis
Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sollten zu min. 50 %
heimische Laubgehölze angepflanzt werden.
Bei Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün sind zu 100 % heimische standort-
gerechte Arten zu verwenden.

11. Einriedungen
Die Einriedungen sind als Staketenzaun in Holz, Metall oder als lebende Hecken
auszuführen. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

12. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Verkehrsflächen sind mit gepflasterten Gehwegen, gepflasterten
Müllentleerungen und teilweise gepflasterten Fahrbahnen auszuführen. Platten oder
Betonverbundsteine sind zulässig. Hochbordsteine sind nicht zulässig. Die öffent-
lichen Verkehrsflächen sind alt- und behindertengerecht zu gestalten.
Je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer großkroniger Laubbaum zu
pflanzen und zu unterhalten.

13. Grünflächen
Für die Heckenpflanzungen am östlichen, westlichen und nördlichen Rand des
Plangebietes wird für die betroffenen Grundstücke ein öffentliches Pflanzgebiet
festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

0. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße"
ist am 11.10.1994 in Kraft getreten.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

1. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses
der Gemeindevertretung vom 12.06.1994.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den
Bekanntmachungsstellen vom 12.06.1994 bis zum 12.06.1994 durch Aushang in der
Zeitung (im amtlichen Verkündungsblatt) am 12.06.1994 erfolgt. Laut § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird empfohlen.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

2. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berufenen Träger öffentlicher
Belange sind mit Schreiben vom 12.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme
aufgefordert worden.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

3. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berufenen Träger öffentlicher
Belange haben den Änderungen nicht widersprochen.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der
Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange am 12.06.1994 geprüft.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

5. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" wurde am 12.06.1994 von der Gemeindevertretung
beschlossen.
Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde mit Verfügung der höheren
Verwaltungsbehörde vom 12.06.1994 mit
Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Laut § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird empfohlen.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

6. Die Genehmigung der 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplanes
Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde mit Verfügung der höheren
Verwaltungsbehörde vom 12.06.1994 mit
Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Laut § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird empfohlen.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der
Gemeindevertretung vom 12.06.1994 erteilt. Die Hinweise sind bestritten. Das wurde mit
Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.06.1994 bestätigt.
Siehe Nr. 6 - wird empfohlen.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

8. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" wird hiermit ausgearbeitet.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung und der Beschluß der Gemeindevertretung der 1.
vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" 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 12.06.1994 in der Zeitung oder amtliches
Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.06.1994 bis
zum 12.06.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der
Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215
Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen
(§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 12.06.1994 in Kraft getreten.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

10. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 12.06.1994 in Kraft getreten.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

11. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 12.06.1994 in Kraft getreten.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

12. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 12.06.1994 in Kraft getreten.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

13. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines
Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 12.06.1994 in Kraft getreten.

Altfähr den 12.06.1994
Der Bürgermeister

GEMEINDE ALTEFAHR / RÜGEN
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"ALLGEMEINES WOHNGEBIET
BERGENER STR."
M. 1:500