

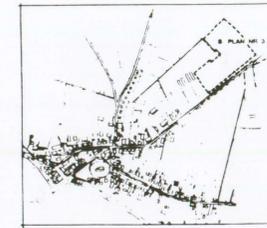
# Satzung

## über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet Wa II - Bergener Straße"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) beschließt die Gemeindevertretung Altefähr in ihrer Sitzung am 17.03.1994 den Bebauungsplan Nr. 3 "Bergener Straße".

### Teil A: Planzeichen/Festsetzungen

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



LAGEPLAN  
M.: 1:10 000

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

#### BAUWEISE BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE  
 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
 NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG  
 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
 BAUGRENZE  
 FIRSTRICHTUNG

#### VEHRRFLÄCHEN

VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

#### GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
 SPIELPLATZ  
 ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
 ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN  
 FLÄCHE FÜR WERTSTOFF - SAMMELCONTAINER  
 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / GARAGEN  
 MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN (KOMMUNALE VER UND ENTSORGUNG)  
 ABGRÄNZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISEN  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN  
§ 9 Abs. 2, Abs. 6 BAUGB. I. V. mit § 83 BAUD. I.

- Dachform  
Dächer sind als Satteldächer oder Kruppwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35° - 55° auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der Traufhöhe betragen. Bei Reihenhäusern werden die Dachflächen von max. 3 Häusern wie ein Dach gerechnet.  
Der Abstand der Gänge zur Traufe muß mindestens 3 m Abstand vom Schwerpunkt des Gaudendaches mit der Fläche des Hauptdaches bis zum First min. 4 m Decklagen das Dachdeckungsmaterial betragen. Der Abstand der Gänge untereinander und zum Ortsgang muß mindestens 4 Breiten des Dachdeckungsmaterials betragen.
- Dachflächenfenster  
Dachflächenfenster müssen ein ständiges Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muß mindestens Spaltenbreite betragen.  
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Fenster müssen von der Traufe mindestens 1,0 m, von First und Ortsgang mindestens 1,5 m Abstand haben.
- Dachüberstände  
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Ortsgang 0,25 m nicht überschreiten.
- Dachendeckung und Dachfarbe  
Es sind Dachziegel oder Dachsteine mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Dächer nebeneinanderliegender Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.  
Zink- und Kupferdeckungen sind als Ausnahme auf Dachaufbauten zulässig.
- 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: rot bis rotbraune Töne  
- bei verputzten Wänden: Sand- und Beigefarbenes oder weißes  
Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Fliesen oder plattierten Putz sind nicht zulässig.  
Die Begründung der Fassaden ist zulässig.
- Höhenangaben der baulichen Anlagen  
Der Erdgeschosfußboden darf nicht höher als 0,5 m über Geländeoberfläche liegen. Die Traufhöhe muß bei einem Vollgeschos zwischen 2,20 m und 2,70 m, bei zwei Vollgeschossen zwischen 5,00 m und 5,50 m betragen (gemessen ab Oberkante des jeweiligen Haupterschließungsweges).
- Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten  
Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen. Der Wetter- und Einbruchschutz soll vorzugsweise durch Klapp- und Schiebeläden ausgeführt werden. Rollläden sind unzulässig.
- Garagen und Nebenanlagen  
Auf den nicht überbauten Grundstücken sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von maximal 12,0 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Neigung den Wohngebäuden anzupassen.  
Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung des Baugebietes können als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift zu gestalten. Die Zulassung untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zum Zweck der Fernheizung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinierhaltung sind unzulässig.
- Grundstückerflächen  
Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sollen für befestigte Flächen wasser-durchlässige Beläge verwendet werden. Der Anteil der Versiegelung der nicht überbauten Grundstückerfläche darf maximal 30 % betragen.  
Je 3 private Stellplätze und je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer großkroniger Laubbau 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 Roßkastanie Aesculus hippocastanum  
Hainbuche Carpinus betulus  
Flatter-Ulme Ulmus laevis  
Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sollten zu min. 50% heimische Laubbäume angepflanzt werden.  
Bei Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün sind zu 100% heimische standortgerechte Arten zu verwenden.
- Einfriedigungen  
Die Einfriedigungen sind als Staketenzaun in Holz / Metall oder als lebende Hecken auszuführen. (Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.)
- Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Die Verkehrsflächen sind mit gepflasterten Gehwegen, gepflasterten Muldenrinnen und teilweise gepflasterten Fahrbahnen auszuführen. Platten oder Betonverbundsteine sind zulässig. Hochbordsteine sind nicht zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind alt- und behindertengerecht zu gestalten.  
Je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer, großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
- Grünflächen  
Für die Heckenpflanzungen am östlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes wird für die betroffenen Grundstücke ein öffentliches Pflanzgebot festgesetzt.

VERMESSUNGSBÜRO Matthias & Anders  
König-Str. 10, 17109 Altefähr, Rügen  
Telefon: 0394 12187, 12188, 12189  
Telefax: 0394 12187  
E-Mail: matthias@matthias-und-anders.de

M. 1:500

GEMEINDE ALTEFÄHR / RÜGEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
"ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA II -  
Bergener Straße" M.: 1:500