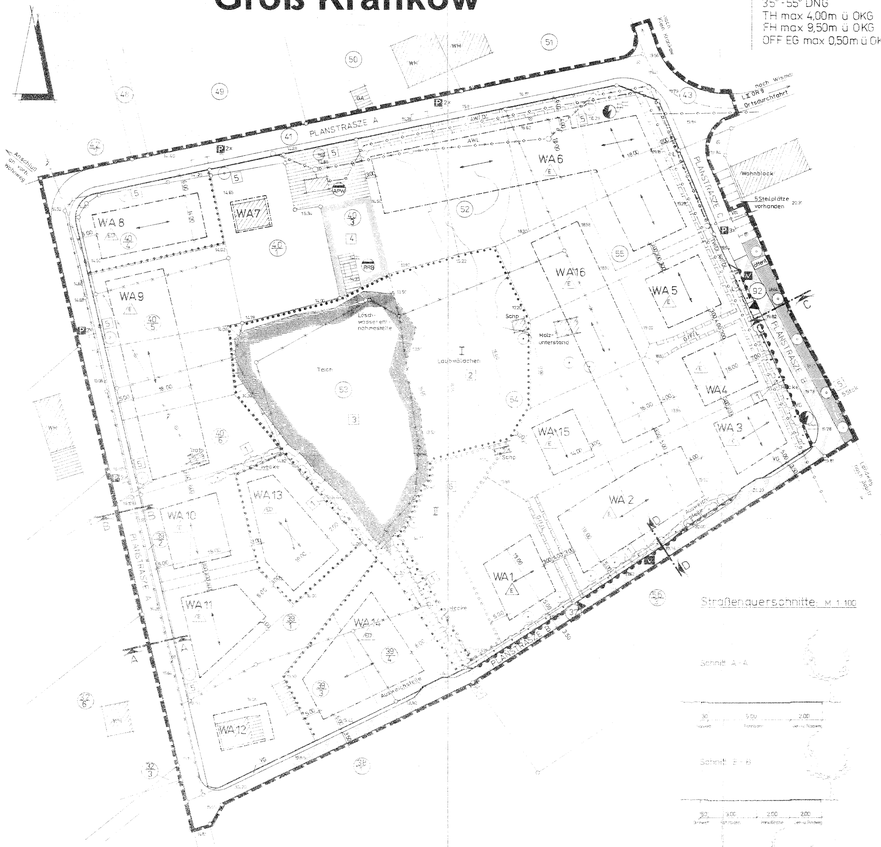
TEIL A - PLANZEICHNUNG; M 1:500

Gemarkung : Groß Krankow, Flur 1
Gemeinde : Groß Krankow
„Wohngebiet Groß Krankow"

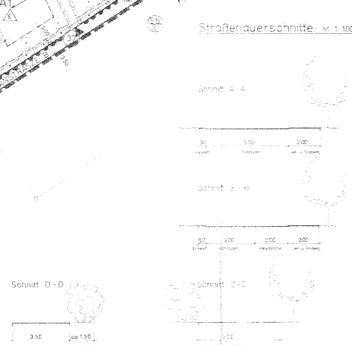
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, Nr.3, Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990

Groß Krankow



WA 1 - 16	II
0,4	(0,5)
o	SD/KWD 35°-55° DNG TH max 4,00m ü OKG FH max 9,50m ü OKG OFF EG max 0,50m ü OKG

Straßenquerschnitte M 1:100



Zeichenerklärung

Planzeichen / Erläuterungen

Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 1-16 Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 4,00m, max. Traufhöhe

FH = 9,50m, max. Firsthöhe

OFF EG max. 0,50 über OK Gelände Oberfläche Fußboden im Erdgeschoß (Sockelhöhe)

SD Satteldach — örtl. Bauvorschriften

WKD Krüppelwalmdach

25°-55° Dachneigung (DNG)

Hauptfirstrichtung

Bauweise, Baugrenzen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise

E nur Einzelhaus zulässig

ED nur Einzelhaus und Doppelhaus zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Öffentl. Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

VG Verkehrsgrün

Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.4, 11 u. Abs.6 BauGB

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen u. für die Abwasserbeseitigung — § 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB

Grundstücksfläche

Abwasser

APR Abwasserpumpstation

RRB Regenwasserrückhaltebecken (hier Absetzbecken)

Elektrizität, hier: Elektroschaltschrank (vorh.)

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB

unterirdisch

AW/DL Abwasserdruckleitung

AWL Abwasserleitung

TW/DL Trinkwasserdruckleitung

Grünflächen — § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB

öffentliche Grünanlage

Wasserflächen — § 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB

Teich

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, und Sträuchern — § 9 (1) Nr. 25 u. (6) BauGB

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern — § 9 (1) Nr. 25a u. (6) BauGB

Standorttypische Anpflanzung

Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern — § 9 (1) Nr. 25b u. (6) BauGB

Laubbäume

Sonstige Planzeichen:

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

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

III. Darstellung ohne Normcharakter

umliegende oberird. E-Leitung

vorh. Flurstücksgrenze

wegfallende Grundstücksgrenze

in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

Nummer des Flurstücks

Höhenschichtlinie

Höhe in m über HN

vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen

geplanter Abriß

Böschung

umliegende Maste von Freileitungen und Straßenbeleuchtung

umliegende Abwasserschächte

WH Wohnhaus

GA Garage

Schup. Schuppen

Übersichtsplan M 1:5000

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe Sockelhöhe

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 der LBauO M-V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Groß Krankow".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einem Neigungswinkel von 35° - 55° zu errichten. Alle Dächer der Hauptgebäude sind ziegelgedeckt in den Farben rot - rotbraun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgupen sind mind. 0,50m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer untergeordneter Gebäudeteile sind mit Ziegeln gleicher Farbe auszuführen.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten in weißer bis gelblicher Farbgebung mit nicht glänzender Oberfläche
- andere Materialien sind bis zu 50% derjeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente ausschließlich Fliesen o.ä)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.
- Für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig.
- Für Doppelhäuser sind nur zulässig:
- einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwandmaterialien
- einheitliche Farbgebung für Dächer, Außenwände und Fenster

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen.
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Müllbehälter sind in straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzräumen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garage an das Hauptgebäude ist diese in Material und Farbgebung des Hauptgebäudes zu errichten. Abweichend von der Dacheindung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesen Fall darf auch von der Dacheindung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind straßenseitig als lebende Hecke und Hollisttenzaun zulässig. Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind außerdem Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
Für die Höhe der Einfriedungen sind Höchstmaße festgesetzt: - 0,80m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
- 1,80m entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen.
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in einem Mindestabstand von 0,50m (lichtes Maß) zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**

1.1 **Ausschluß von Ausnahmen § 1(6) BauNVO**

In der allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16 sind Tankstellen nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen § 18(1) BauNVO**

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes.

2.2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19(4)BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB**

3.1 **Gemäß § 23(3) BauNVO**

ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä) vor die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Verlängerung um max. 1,50m bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und einer Tiefe von max. 1,50m zulässig.

3.2 **Gemäß § 23(5) BauNVO**

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3 **Gemäß § 23(5) BauNVO**

dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor der um max. 1,50m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

4. **Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der festgesetzten Firstrichtung anzuordnen.
Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für:
- Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Garagen gem. § 12 BauNVO
- untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden (Fronte, Dachgauben u.ä.)

5. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BauGB**

Die Planstraße „ B " ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 StVO festgesetzt.

6. **Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Erschließung der Grundstücke in 2. Reihe (Hinterliegergrundstücke).

7. **Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

7.1. **Grünordnungsmaßnahmen**

1 Erhaltung und Pflege der vorhandenen Heckenformen

2 Erhaltung und Sicherung des Waldartigen Bestandes

3 Erhaltung und Pflege des Teiches einschl. der Randzonen

4 Entwicklung einer naturnahen Grünfläche

5 Pflanzung von Bäumen im straßennahen Bereich
Die Standorte für die Baumpflanzungen sind der Planzeichnung, Teil A, zu entnehmen. Abweichungen bis zu 4 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben. Die Laubbäume sind dauernd zu unterhalten.
Gehölzarten vgl. Pflanzenliste

6 Entwicklung einer Wiesenzone auf der Fläche 11

7 Sicherung der Fläche an der ehemaligen Kiesgrube in Tressow für die Belange des Naturschutzes, vgl. Übersichtsplan
Ergänzungspflanzung der vorhandenen Hecke (Gehölzarten und Heckenaufbau vgl. Skizze 1, Blatt Nr. 4

7.2. **Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

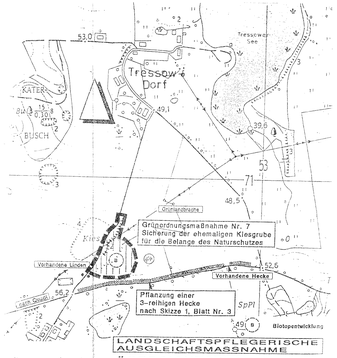
Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauernd zu erhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu wählen.
Die vorhandenen straßenbegleitenden Hecken an der Planstraße "B" dürfen nur an festgesetzten Bereichen für eine 3 bzw. 4 m breite Zufahrt unterbrochen werden. Weitere Zufahrten sind zum Schutz der Hecke ausgeschlossen.

7.3. **Bindefrist für das Anpflanzen der nach §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Festgesetzten Bepflanzungen**

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist mit den Anpflanzen zu beginnen und muß spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abgeschlossen sein.

8. **Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) Nr. 6 BauGB**

Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.


Tressow Dorf
KATER
BUSCH
Grünordnungsmaßnahme Nr. 7
Sicherung der ehemaligen Kiesgrube für die Belange des Naturschutzes
Grünordnungsmaßnahme
Verbindungsweg
Verbindungsweg
Verbindungsweg