

Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Plater Landstraße" Gemeinde Banzkow

Teil A Planzeichnung

M 1:500

Gemarkung Banzkow, Flur 1
Flurstücke: 289/3, 289/4, 289/1, 289/2, 287, 286, 285, 284, 283/1
sowie die angrenzenden Verkehrsfl. 378/9 (Bfr. d. Befreiung),
62/1 (Plater Landstraße)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.1999 und nach Anträge bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die Bebauungsplanung Nr. 4 der Gemeinde Banzkow für das Wohngebiet "Plater Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 121) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bebauung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 461) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planbereichs (Planbereichsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 541).

I. Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8 BauNVO

Wohngebiet

Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH m ... Festhöhe über angrenzender Verkehrsfläche

D 25°-48° Dachneigung

SD / KWD / WD Satteldach / Krüppelwalmdach / Walmdach

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs. 7 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 21, 22 und 24 BauGB

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme

Schnittlinien der Straßenquerschnitte

vorhandene Bebauung

Abriß vorhandener Bebauung

Abriß befestigter Freiflächen

Zaun (entfällt)

Flurstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen (Künftig fortfallend)

Flurstücksbezeichnung

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Höhenschnitt HN

Teil B Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

In dem Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 zulässigen und die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO nicht zulässig.

In den Baufeldern A, B und C in dem Abstand von 3,0 m zu den Planstraßen einschließlich Plater Landstraße

im Baufeld A in dem Abstand von 3,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang des Flurstückes 283/1,

in den Baufeldern B und C in dem Abstand von 5,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang des Flurstückes 283/2.

3. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Wohnung sind auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachweislich herzustellen.

Im Mischgebiet sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen in einem Abstand von 10 m zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten, dabei ist die Befestigung der Grundstückszufahrten bis zu einer max. Breite von 3,0 m zulässig. Grundstückszufahrten dürfen eine befestigte Breite von 1,25 m nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen anzulegen.

Gehwege und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind als Pflasterflächen herzustellen.

Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. An Pflanzqualitäten/-größen sind 3 x verpflanzte Hochstämme guter Baumschulqualität, mit durchgehendem Leittrieb innerhalb der Krone und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Hochstämme sind in der Anwuchsphase durch einen Dreieck in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auszuführen und nachzuweisen.

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche

Grünfläche