Satzung der Gemeinde Picher über den Bebauungsplan Nr. 2 "Nördlich der Hagenower Straße"

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am.....

   ....., ...
   Ort, Datum

   Siegel

   .....
   Öffentlich bestellter
   Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Picher, den .....
   .....
   Bürgermeister

   Siegel

3. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom ..... Az.: ..... mit -Hinweisen- erteilt.

   Picher, den .....
   .....
   Bürgermeister

   Siegel

4. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Nördlich der Hagenower Straße",bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Picher, den .....
   .....
   Bürgermeister

   Siegel

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Nördlich der Hagenower Straße" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung am ..... Im "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. ..., ortsüblich bekanntgemacht und zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land veröffentlicht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

   Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 2 "Nördlich der Hagenower Straße" in Kraft.

   Picher, den .....
   .....
   Bürgermeister

   Siegel

Teil B (Text)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2 wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt. In der ausgewiesenen Fläche sind Gebäude und Anlagen nach § 6, Abs. 2, Punkt 1, 2 und 4 zulässig. Nicht zugelassen sind Anlagen nach § 6, Abs. 2, Punkt 3, 5, 6, 7 und 8, sowie nach § 6, Abs. 3 BauNVO.

1.2 Entsprechend § 17 BauNVO wird eine für Mischgebiete zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

1.3 Die gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen von 10,0 m darf nur durch technische Anlagen überschritten werden, z.B. Laufstege, Antennenanlagen und Schornsteine.

1.4 Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante der Achse der Hagenower Straße definiert.

1.5 Die Anzahl der Vollgeschosse nach § 20, Abs. 1 wird mit einem (1) Vollgeschoss festgesetzt.

II Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 LBauO M-V)

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V wird festgesetzt, dass das Erscheinungsbild an den Landschaftsraum anzupassen ist. Glänzende, leuchtende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen ist zulässig, wenn sich die Anlage dem Gebäude baulich unterordnet.

2.2 Die Installation von Gründächern mit Speichereffekt wird wegen der Reduzierung der abflusswirksamen Fläche, aus wassertechnischer Sicht, begrüßt.

3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1a, 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) BauGB)

3.1 Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Nördlich der Hagenower Straße" erfolgt durch den Kauf von 1.532 Ökopunkten von einem Ökokonto der Landesforst in der Landschaftszone 5 "Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte". Genutzt wird folgendes Ökokonto: LUP-62 "Naturwald Tessenow Z".

3.2 Für die privaten Grünflächen PG 1 wird eine Nutzung als Hausgarten mit Nutz- und Ziergartenflächen festgesetzt. Die private Grünfläche PG 2 soll welter als bewaldete Grünlandfläche genutzt werden.

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW4AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

4 Munitionsfunde

Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Befördere r in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6 Grundwasser und Bodenschutz

Auflagen

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materiallien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren, Grünflächen sind durch Absperrungen (Bauzaun) gegen Bodenverdichtung, Bäume durch entsprechenden Baumschutz zu schützen.
- Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.
- Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.
- Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Auftragung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Hinweise:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der uWb zur Prüfung vorzulegen.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Auftragen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein Ausfuhr in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

7 Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln

Zur Vermeidung der vorhabenbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der vorbereitenden Arbeiten zur Schaffung von Baufreiheit (Gehölzrodung).

Durchführung/Herstellung

Die Rodung / Fällung von Gehölzen werden auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

Sollte für die Schaffung von Zufahrten die Entnahme einzelner Gehölze im Zeitraum vom 15. März bis 30. September erforderlich werden, so sind die zur Fällung vorgesehenen Gehölze auf das Vorhandensein von Brutstätten zu prüfen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen, die eine Neuansiedlung von Bodenbrütern ausschließen.

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stelle Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

8.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Nördlich der Hagenower Straße" der Gemeinde Picher umfasst in der Gemarkung Picher, Flur 2, das Flurstück 76/4 und teilweise die Flurstücke 76/5 und 77/1. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines Mischgebietes ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

8.2 Die östlich nächstgelegenen fremdgenutzten Bebauungen (Hagenower Str. 20) befindet sich im Außenbereich. Der Schutzanspruch für Außenbereiche wird in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Ziffer 6.1 vom 26. August 1998 nicht berücksichtigt. Gemäß der TA Lärm nach Ziffer 6.6 sind Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, nach Nummer 6.1 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Der Schutzanspruch des Außenbereiches ist anhand der umgebenen Wohnnutzung, Landwirtschaft und Gewerbe mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes gleichzusetzen. Gemäß der TA Lärm sind die nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998 genannten Immissionsrichtwert (außerhalb von Gebäuden) von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

In einem Gebiet mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes maßgebend und dürfen nicht über-schritten werden.

8.3 Die südlich und westlich nächstgelegenen fremdgenutzten Bebauungen (Hagenower Str. 19 und 21) befindet sich in der Innenbereichslage. Die nähere Umgebung wird aus bauplanerischer Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

8.4 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

8.5 Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

8.6 Ihre Anlage ist ordnungs- und sachgemäß zu betreiben. Sie haben für größtmögliche Sauberkeit und Trockenheit im Umfeld der Anlage zu sorgen. Von Ihrem Betriebsgrundstück dürfen keine Verunreinigungen auf den öffentlichen Grund gelangen.

8.7 An den nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen dürfen die Immissionsrichtwerte für Staubniederschlag, nicht gefährdender Staub, von 0,35 g/(m²d) nicht überschritten werden. Als Mittelungszeitraum ist ein Jahr anzunehmen.

8.9 Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 fest-gelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem Mischgebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 5 lx
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 1 lx

nicht überschritten werden.

Die südlich und westlich nächstgelegenen fremdgenutzten Bebauungen (Hagenower Str. 19 und 21) befindet sich in der Innenbereichslage. Die nähere Umgebung wird aus bauplanerischer Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 3 lx
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 1 lx

nicht überschritten werden.

8.10 Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

Allgemeine Hinweise zum Immissionsschutz:

1. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
   - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
   - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
   - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

3. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

4. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde termlnlich umzusetzen.

5. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen - AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

6. Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich ist und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden (Licht-Richtlinie). Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke.

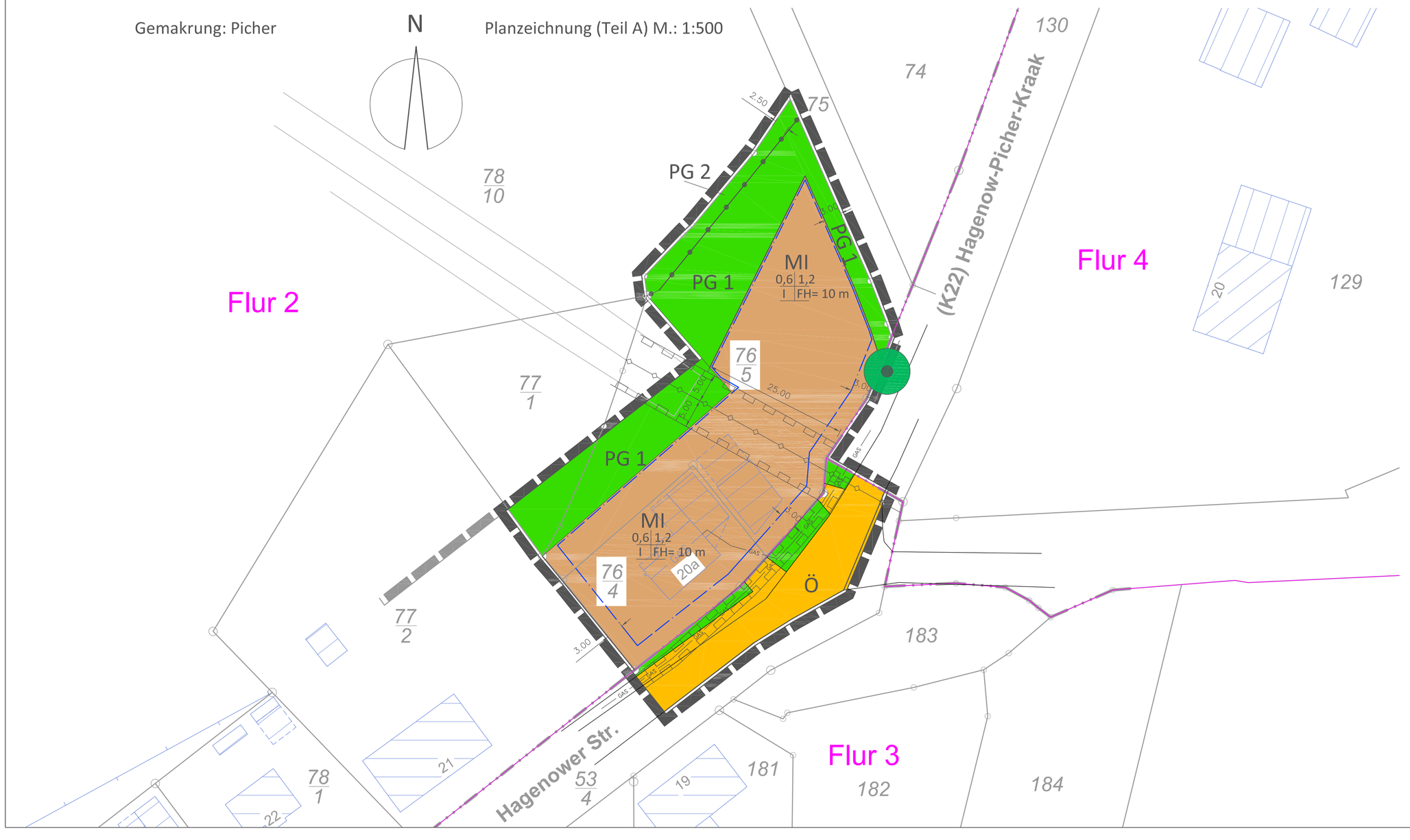
Teil A - Planzeichnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel

Aufgrund des Paragraphen 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Nördlich der Hagenower Straße" der Gemeinde Picher, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Gemakrung: Picher



Planzeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- MI — Mischgebiet

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ = 0,6 — Grundflächenzahl
- GFZ = 1,2 — Geschossflächenzahl
- I — Anzahl der Vollgeschosse
- TH=10 m — max Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ö — öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB)
- PG 1 — private Grünfläche
- Erhaltung von Bäumen

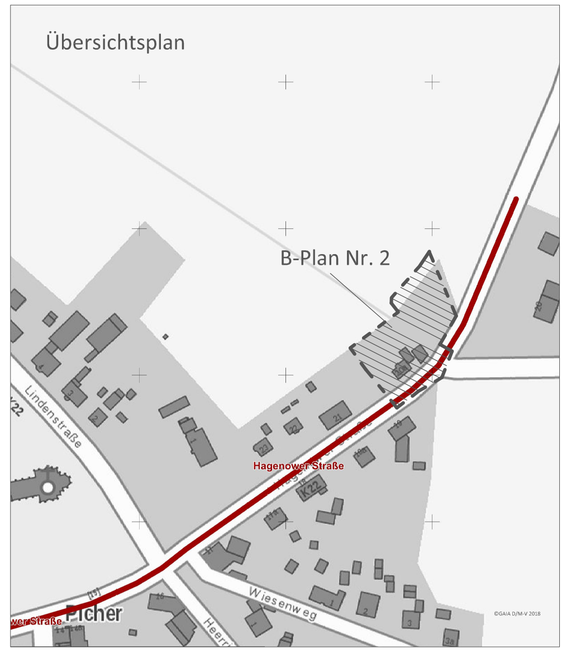
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Haupt-und Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen
- 77/1 — Flurstücksnummern
- 10.00 — Bemaßung

Nachrichtliche Übernahmen
- Regenwasserleitung
- GAS — Gasleitung
- Flurgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nutzungsschablone
- MI — Gebietscharakter
- 0,6 1,2 — Grundflächenzahl
- I FH=10 m — Geschossflächenzahl
- max. Firsthöhe
- Anzahl der Vollgeschosse

Übersichtsplan



Rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung	
Entwurf:	August 2024
Vorentwurf:	November 2023
Planungsstand	

Satzung der Gemeinde Picher über den Bebauungsplan Nr. 2
"Nördlich der Hagenower Straße"

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Picher Flur 2 (Gauss Krüger S42/ 83 3°)	
Maßstab: 1:500	