



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen mit Normcharakter

Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO
- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet Bildung/Freizeit (§ 11 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.3)

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

- GRZ** Grundflächenzahl (mit Dezimalzahl)
- GFZ** Geschossflächenzahl (mit Dezimalzahl)
- II** Zahl der Vollgeschosse
- TH** maximal zulässige Traufhöhe

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o** offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- B** Baugrenze
- Firststrichung der Gebäude

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ga** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- K** Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- V** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Zweckbestimmung:
- V** verkehrsberuhigter Bereich
- P** öffentliche Parkfläche
- S** Schlossplatz
- ...** überörtlicher Radweg

Grünflächen

- G** öffentliche Grünfläche

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- B** zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ...** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,6	GRZ (Grundflächenzahl)	GFZ (Geschossflächenzahl)
0	0	Bauweise	Bebauungsart
0	0	Traufhöhe	Dachform/-neigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 73** Flurstücksnummer
- ~10,00~** Bemaßung in m
- ...** vorhandene bauliche Anlagen (nachrichtlich)
- Stadtmauer (nachrichtlich)
- sonstige vorhandene Abgrenzungen (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet

Die gemäß § 5 (2 und 3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.

1.3 Sondergebiet Bildung/Freizeit

Das Sondergebiet Bildung/Freizeit dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im gesamten Sondergebiet mit Ausnahme der Kronentraufbereiche geschützter Bäume zulässig.

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Nutzung von Künstlerwohnungen für den nicht ständigen Aufenthalt zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Höhenbezugspunkte für bauliche Anlagen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
oberer Bezugspunkt: Traufpunkt (Schnittpunkt zwischen Außenkante aufgehender Wand und Dachfläche)
unterer Bezugspunkt: Höhe der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche

3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Für Hauptgebäude sind ausschließlich rechteckige Grundrisse mit einem Seitenverhältnis von mind. 1:1,5 zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet ist zusätzlich zur offenen Bauweise eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise zulässig. Es sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 100 m zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der als Umgrenzung für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie die Errichtung von Sitzgelegenheiten zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in einer Mächtigkeit von 0,3 m abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

5.2 Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und Garagen ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

1. Entsprechend des Ortsbildes sind für Dacheindeckungen ausschließlich matte (nicht glasierte oder spiegelnde) Materialien in rötlicher oder anthrazitfarbener Farbgebung zu verwenden.

2. Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farbtöne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sind unzulässig. Bauteile wie Erker, Balkone, Loggien, Dachgauben usw. haben sich in die Gesamtstruktur der Baukörper einzufügen. Neu zu errichtende Gebäude haben sich in der äußeren Gestaltung an die Nachbarbebauung anzupassen.

3. Einfriedungen: Mauern oder mauerartige Abgrenzungen sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Allgemeiner und spezieller Artenschutz

Der Zeitraum für die Beseitigung von Bewuchs gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28. Februar) ist zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Vorgaben hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten.

B-Plan Nr. 10 "Schlossanlage Penkun" Vorentwurf

AUFTRAGGEBER:

Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

ARCHITEKT:

cube plan gmbh
Kirchstraße 2
12555 Berlin
Tel: 030 4435 2825
E-Mail: leon@cube-plan.com
Web: www.cube-plan.com

PLANUNGSBÜRO (NAN):

ifs. GmbH
Großemhainer Straße 15
01097 Dresden
Tel: 0351 4075 4412
E-Mail: sabine.bemmerer@ifs-er.de
Web: www.ifs-er.de



UNTERSCHRIFT:

Ar. Architektin Ina Leon
Architektenkammer Berlin Nr. 16415

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:500	841x594 A1	19.10.2021	SB/L