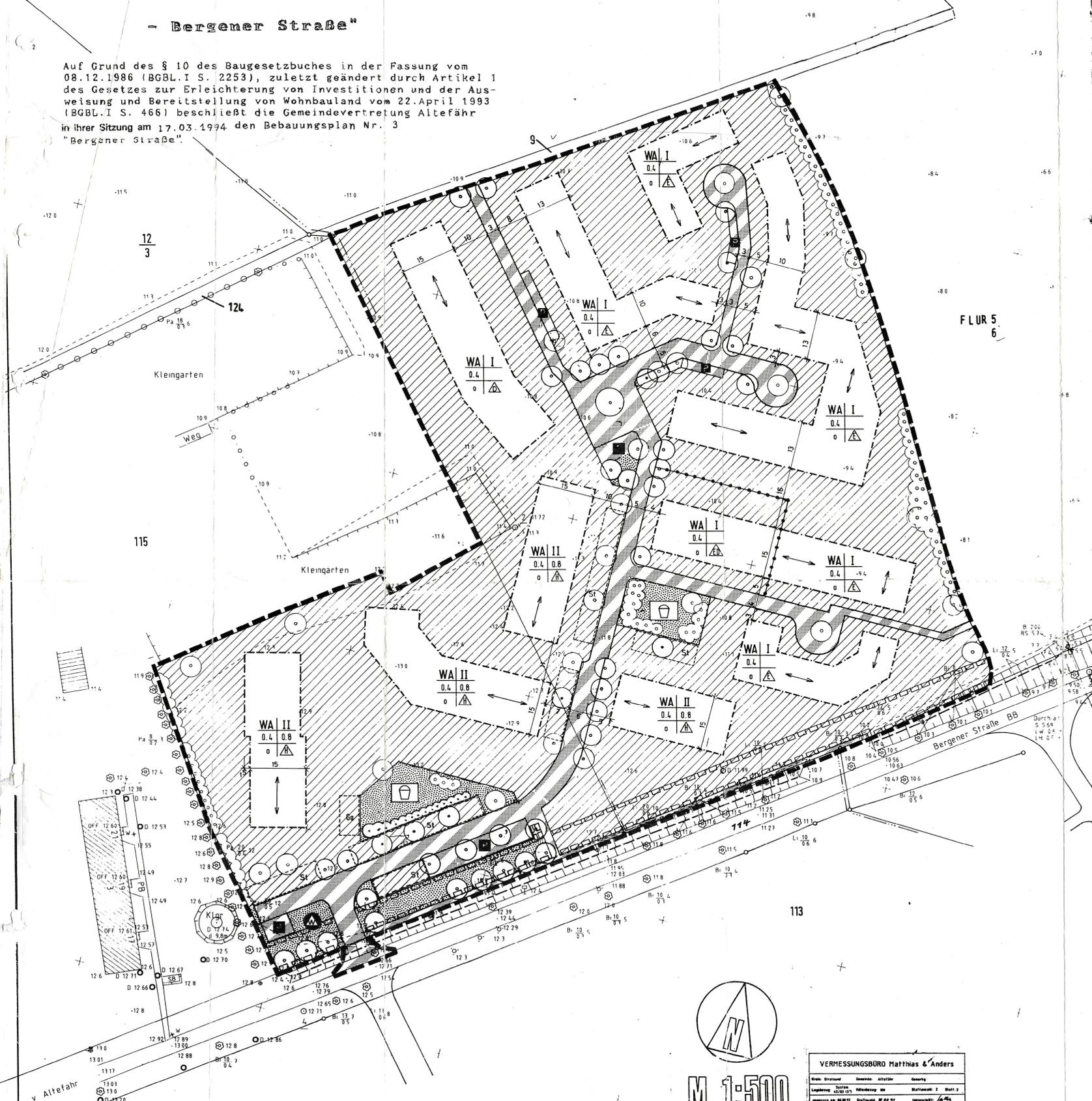


Satzung

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 Altfähr in ihrer Sitzung am 17.03.1994 den Bebauungsplan Nr. 3 "Bergener Straße".



VERMESSUNGSBÜRO Matthias & Anders
Karte: Struktur Gemeinde: Altfähr Geung
Lageplan: Maßstab: 1:500 Blatt: 2
Ausgabe am: 08.12.1994 Geplante Nr.: 02.52 Ursprüngl. Nr.: 44

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 - PlanV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAUGRENZEN

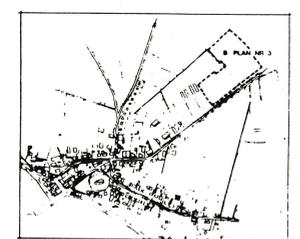
0 OFFENE BAUWEISE
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- - - BAUGRENZE
← → FIRSTRICHTUNG

VEHRKEHSFLÄCHEN

▨ VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- - - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
P OFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

▨ ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
○ SPIELPLATZ
○ ANPFLANZEN VON BÄUMEN
☁ ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
W FLÄCHE FÜR WERTSTOFF - SAMMELCONTAINER
St/Ga FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / GARAGEN
▬ MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN (KOMMUNALE VER- UND ENTSORGUNG)
••••• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISEN
▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES



LAGEPLAN
M.: 1:10 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
§ 9 Abs. 2, Abs. 6 BauGB i. V. mit § 83 BauO

- Dachform**
Dächer sind als Satteldächer oder Kruppelwalmdächer 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 Giebel zur Traufe muss mindestens 3, der Abstand vom Schnittpunkt des Giebelendes mit der Fläche des Hauptdaches bis zum First min. 4 Deckklängen des Dachdeckungsmaterials betragen. Der Abstand der Giebel untereinander und zum Organg muss mindestens 4 Breiten des Dachdeckungsmaterials betragen.
- Dachflächenfenster**
Dachflächenfenster müssen ein ständiges Format haben. Die Öffnungsweite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muss mindestens Sperrstärke betragen.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Fenster müssen von der Traufe mindestens 1,0 m, von First und Organg mindestens 1,5 m Abstand haben.
- Dachüberstände**
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Organg 0,25 m nicht überschreiten.
- Dacheindeckung und Dachfarbe**
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 Begetone, gebrochenes Weiß
Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Fliesen oder Platten sowie strukturierter Putz sind nicht zulässig.
Die Begrünung 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 Vollgeschoss 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 ständigen Formaten auszuführen. Der Wetter- und Einbruchschutz soll vorzugsweise durch Klepp- und Schiebeläden ausgeführt werden. Rollläden sind unzulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von maximal 12,0 m² 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 Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zum Zweck der Trennung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinierhaltung sind unzulässig.
- Grundstücksfreiflächen**
Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sollen für befestigte Flächen wasser-durchlässige Beläge verwendet werden. Der Anteil der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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 Rotkastanie Aesculus hippocastanum
Hainbuche Carpinus betulus
Flatter-Ulme Ulmus laevis
Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sollten zu min. 50% heimische Laubgehölze 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 Bereiche sind mit gepflasterten Gehwegen, gepflasterten Muffeninnen und teilweise gepflasterten Fahrbahnen auszuführen. Platten oder Betonverbundsteine sind zulässig. Hochbordsteine sind nicht zulässig. Die Öffentlichen Verkehrsflächen sind altentbeherrschbar 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 Baugebietes wird für die betroffenen Grundstücke ein öffentliches Pflanzgebot festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestell- und Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.3.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungstafel vom 16.3.94 bis zum 2.4.94 / *Stichtag* erfolgt.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Handl. Nr. 10 des BauNVO ist durch die Gemeindevertretung vom 9.3.94 mit dem Beschluss vom 9.3.94 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgelehnt worden.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.2.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27.7.93 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung genehmigt.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.2.93 bis zum 5.4.93 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.2.93 in 05.15.86 - (Zeitungsgewerbliches Verordnungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.2.93 bis zum 3.4.93 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 07.12.92 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Altfähr, den 18.3.94
Der Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.3.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 19.3.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.3.94 gebilligt.
Altfähr, den 18.3.94
Der Bürgermeister
- Die in den Anträgen 1-9 dieser Planzeichnung als Kopie vorliegenden Verfassungsvermerke werden als richtig bescheinigt.
Altfähr, den 05.11.1994
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.10.1994 Az 11 691-512.113-01.12.03(2) mit Auflagen erteilt.
Altfähr, den 05.11.1994
Der Bürgermeister
- Die Auflagen wurden durch Einarbeitung der Hinweise in die Planurkunden erfüllt. Die überarbeitete Planurkunde sowie eine Kopie der Bekanntmachung ist der höheren Verwaltungsbehörde zugestellt worden.
Altfähr, den 05.11.1994
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausfertigt.
Altfähr, den 05.11.1994
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 5.11.94 in der Ostseezeitung und durch Aushang in der Zeit vom 04.11.1994 bis 08.11.1994 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung sowie auf die Formvorschriften und von Mängel der Abänderung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt am 05.12.1994 in Kraft.
Altfähr, den 05.11.1994
Der Bürgermeister

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