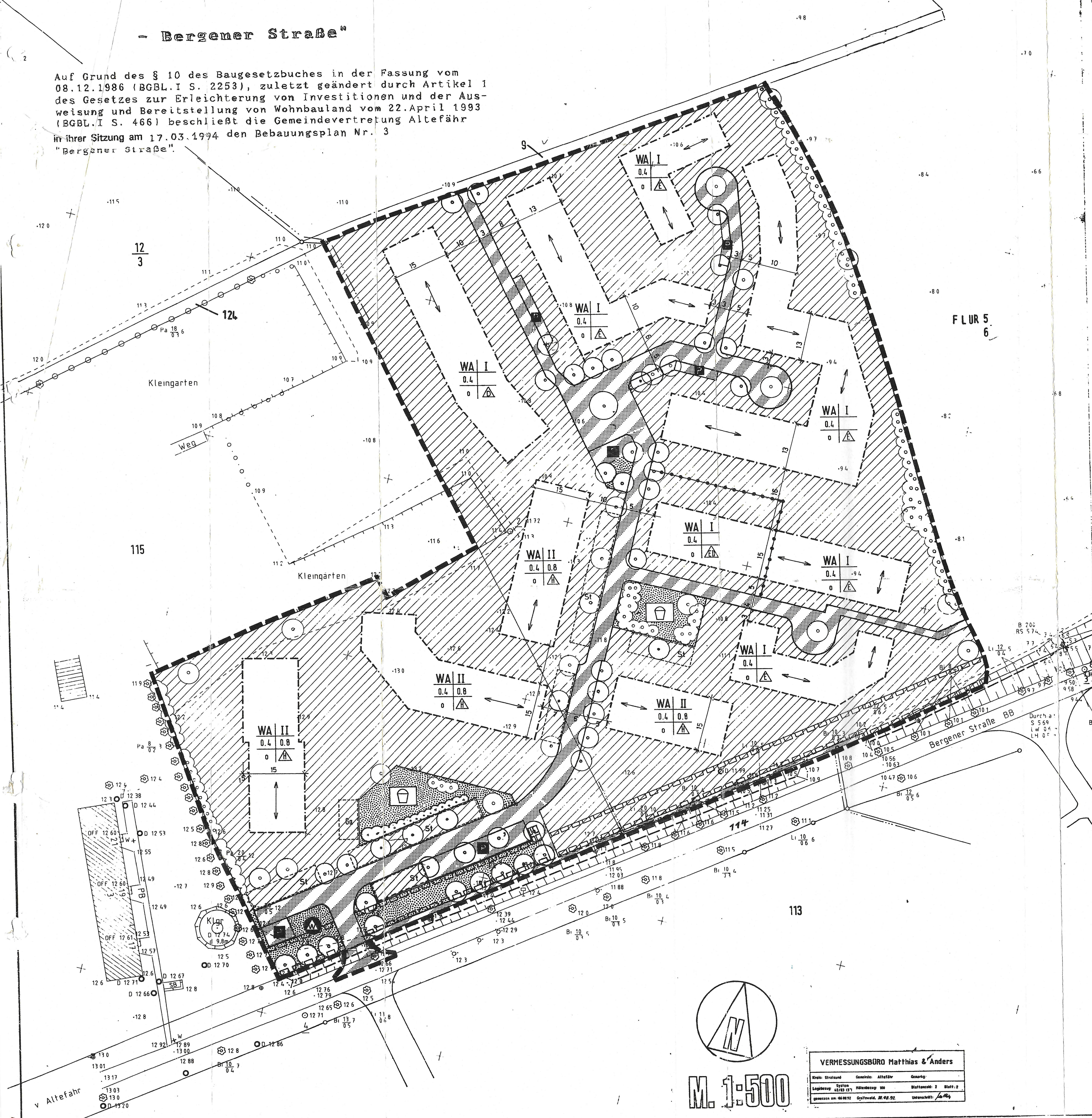


# Satzung

## 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 Wohnland 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".



## 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
11	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

### VEHREKRSFLÄCHEN

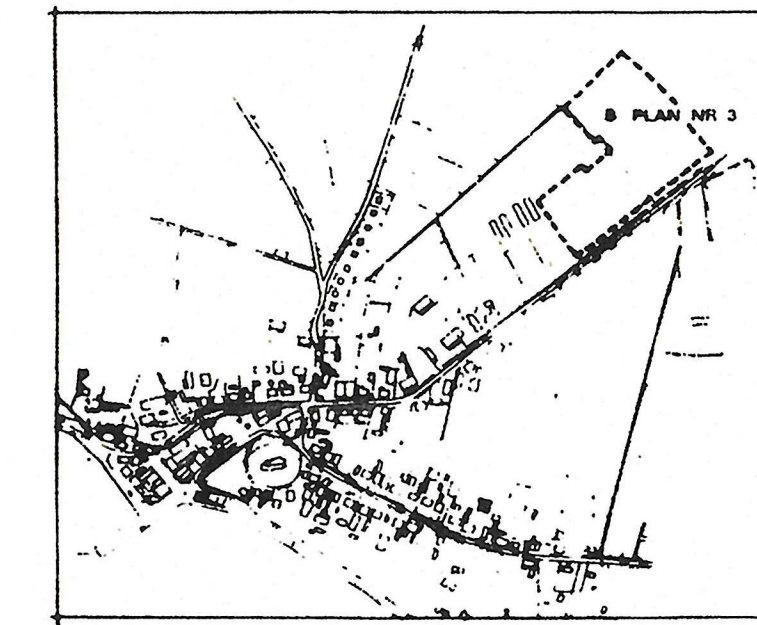


### STRASSENABGRENZUNGSLINIE



### GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE FÜR WERTSTOFF - SAMMELCONTAINER
- FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / GARAGEN
- MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN (KOMMUNALE VER- UND ENTSORGUNG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 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 Kruppelwalddächer 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 Traufe zum Traufende muss mindestens 3 m, der Abstand vom Schnittpunkt des Giebelendes mit der Fläche des Hauptdaches bis zum First min. 4 m, die Dachflächen des Dachdeckungsmaterials betragen. Der Abstand der Giebeln untereinander und zum Organg muss mindestens 4 m betragen.
- Dachflächenfenster**  
Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format haben. Die Öffnungsweite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muss mindestens 3 m betragen. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche 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**  
Es sind Dachziegel oder Dachsteine mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Dächer nebeneinanderliegender Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Sonnenlichter und Solarzellen sind zulässig. Zink- und Kupferdeckungen sind als Ausnahme auf Dachaufbauten zulässig. Die Begrünung der Fassaden ist 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 Beigefarben, gebräuntes Weiß  
Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Fliesen oder Platten sowie strukturierte Putz sind nicht zulässig.
- Höhenangaben der baulichen Anlagen**  
Der Erdgeschoßfußboden 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 als Oberkante des jeweiligen Hauptabschlusses).  
Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten  
Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen. Der Wetter- und Einbruchschutz soll vorzugsweise durch Kiepp- 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 Zulassung untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zum Zweck der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung 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 groß-kroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:  
Sommer-Linde, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Gemeine Roßkastanie, Hainbuche, Platanen-Ulm, Ulmus laevis  
Tilia platyphyllos, Tilia cordata, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Carpinus betulus, Ulmus laevis  
Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sollten zu min. 50% heimische Laubbäume angepflanzt werden. Bei Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün sind zu 100% heimische standort-gerechte Arten zu verwenden.
- Einfriedungen**  
Die Einfriedungen sind als Staketenzaun in Holz / Metall oder als lebende Hecken auszuführen. (Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.)
- Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit gepflasterten Gehwegen, gepflasterten Muldenrinnen und teilweise gepflasterten Fahrbahnen auszuführen. Platten oder Betonverbundsteine sind zulässig. Hochbordsteine sind nicht zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind alt- und behindertengerecht zu gestalten. Je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer, großkroniger Laubbaum 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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.3.94. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.3.94 bis zum 2.4.94 / mit dem Rat der Gemeinde Altfähr, den 18.3.94.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden. Altfähr, den 18.3.94.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist durch Aushang der Entwurfsunterlagen / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.3.94 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Altfähr, den 18.3.94.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.2.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Altfähr, den 18.3.94.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.3.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung genehmigt. Altfähr, den 18.3.94.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.3.93 bis zum 14.4.93 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.3.93 in der Zeit vom 14.3.93 bis zum 14.4.93 durch Aushang bekannt gemacht worden. Altfähr, den 18.3.94.
- Der katastermäßige Bestand am 1.1.94, sowie die geometrischen Festlegungen der neu-mittelbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Altfähr, den 18.3.94.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.3.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Altfähr, den 18.3.94.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 17.3.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.3.94 gebilligt. Altfähr, den 18.3.94.
- Die in den Anstrichen 1-9 dieser Planzeichnung als Kopie vorliegenden Verfahrensvermerke werden als richtig bescheinigt. Altfähr, den 05.11.1994.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.10.1994 AZ II 651-512.113-01.12.01(9) mit Anlagen erteilt. Altfähr, den 05.11.1994.
- Die Auflagen wurden durch Einarbeitung der Hinweise in die Planzeichnung erfüllt. Die überarbeitete Planzeichnung sowie eine Kopie der Bekanntmachung ist der höheren Verwaltungsbehörde zugestellt worden. Altfähr, den 05.11.1994.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt. Altfähr, den 05.11.1994.
- 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 Ortszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Pälligkeit und Erlasschen von Einspruchsanträgen (§§ 44, 240a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt am 05.12.1994 in Kraft. Altfähr, den 05.11.1994.

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