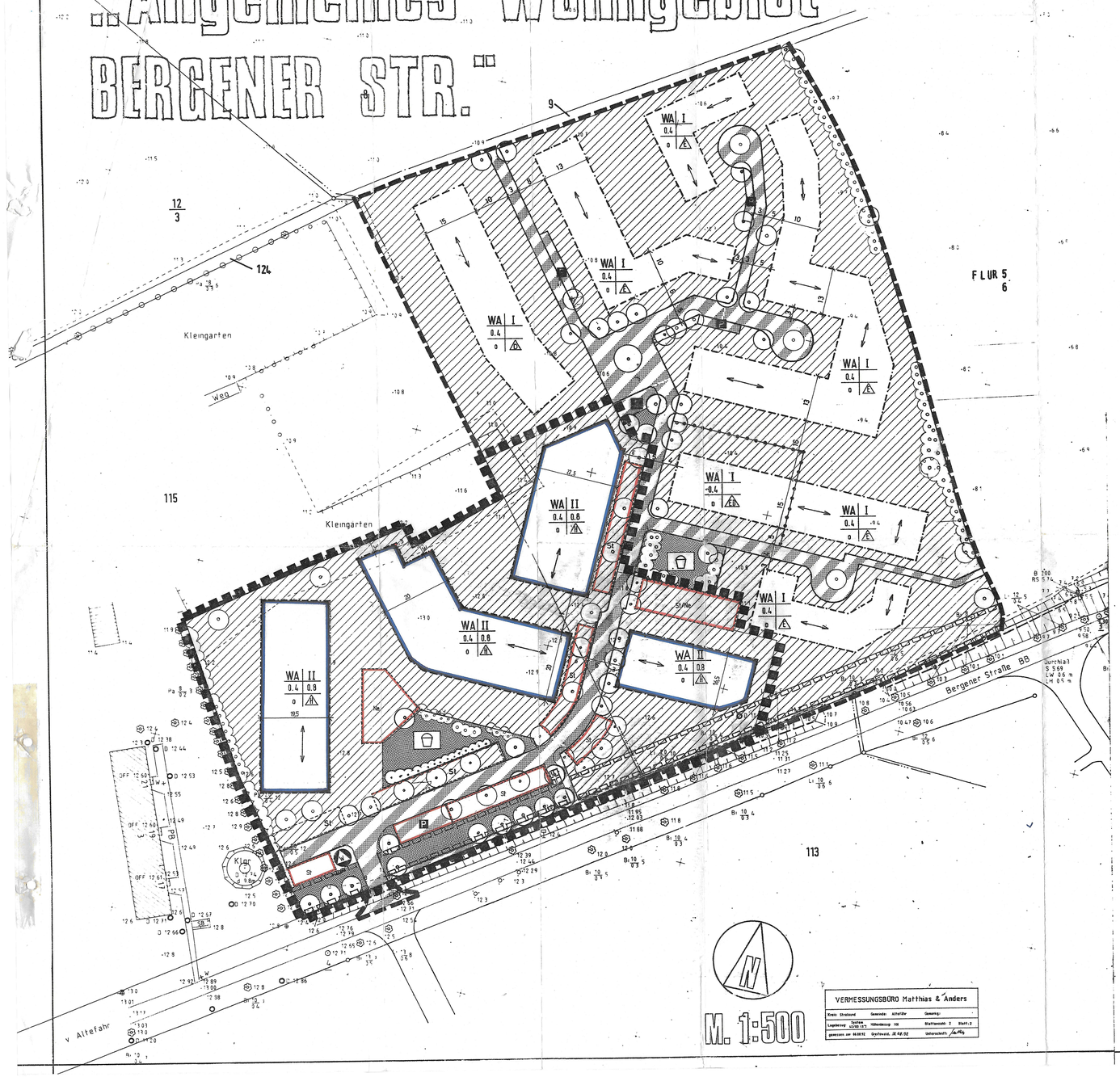
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ALTEFÄHR - RÜGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„Allgemeines Wohngebiet BERGENER STR."



VERMESSUNGSBÜRO Matthias & Anders

Kreis: Stralsund	Gemeinde: ALTEFÄHR	Gemarkung:	
Lagebezug: System 42/83 GK5	Höhenbezug: HN	Blattanzahl: 2	Blatt: 2
gemessen am 06.08.92	Grünfeld. 28.10.92	Unterschrift:	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- O — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

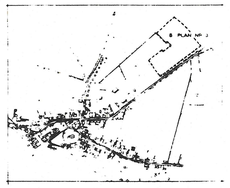
- FIRSTRICHTUNG

VEHRKEHRSFLÄCHEN

- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE FÜR WERTSTOFF - SAMMELCONTAINER
- St/Ne — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / NEBENGEBÄUDE
- MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN (KOMMUNALE VER - UND ENTSORGUNG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG



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

1. Dachform
Dächer sind als Satteldächer oder Kruppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35° - 55° auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der Trauflänge betragen. Bei Reihenhäusern werden die Dachflächen von max. 3 Häusern wie ein Dach gerechnet.
Der Abstand der Gaube zur Traufe muß mindestens 3 , der Abstand vom Schnittpunkt des Gaubendaches mit der Fläche des Hauptdaches bis zum First min. 4 Decklängen des Dachdeckungsmaterials betragen. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muß mindestens 4 Breiten des Dachdeckungsmaterials betragen.

3. Dachflächenfenster
Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muß mindestens Sparrenstärke betragen.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Fenster müssen von der Traufe mindestens 1,0 m, von First und Ortgang mindestens 1,5 m Abstand haben.

4. Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Ortgang 0,25 m nicht überschreiten.

5. Dacheindeckung und Dachfarbe
Es sind Dachziegel oder Dachsteine mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Die Dächer nebeneinanderliegender Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten.
Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
Zink- und Kupfereindeckungen sind als Ausnahme auf Dachaufbauten zulässig.

6. 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 Beigetöne, gebrochenes Weiß.

Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Fliesen oder Platten sowie strukturierter Putz sind nicht zulässig.
Die Begrünung der Fassaden ist zulässig.

7. Höhenangaben der baulichen Anlagen
Der Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,5 m über Geländeoberfläche liegen.

Die Firsthöhe darf bei einem Vollgeschoß max. 10m, bei zwei Vollgeschossen max. 13m betragen, gemessen über der umliegenden Geländeoberfläche.

8. Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten
Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen.
Der Wetter- und Einbruchschutz soll vorzugsweise durch Klapp- und Schiebeläden ausgeführt werden. Rolladen sind unzulässig.

9. 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 Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

10. Grundstücksfreiflächen
Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sollen für befestigte Flächen wasserdurchlässige 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 Laubbaum 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 Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Bei weiteren Gehölzanpflanzungen auf privaten Grundstücken sollten zu min. 50% heimische Laubgehölze angepflanzt werden.
Bei Gehölzanpflanzungen im öffentlichen Grün sind zu 100% heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

11. Einfriedungen
Die Einfriedungen sind als Staketenzaun in Holz, Metall oder als lebende Hecken auszuführen. (Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig)

12. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit gepflasterten Gehwegen, gepflasterten Muldennrinnen und teilweise gepflasterten Fahrbahnen auszuführen. Platten oder Betonverbundsteine sind zulässig. Hochbordsteine sind nicht zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind alten- und behindertengerecht zu gestalten.
Je 3 öffentliche Parkplätze ist ein standorttypischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

13. Grünflächen
Für die Heckenpflanzungen am östlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes wird für die betroffenen Grundstücke ein öffentliches Pflanzgebot festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

0. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 11.10.1994 in Kraft getreten.

Altefähr den 12.06.1996 — Siegel — Der Bürgermeister

1. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.1996.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... / durch Abdruck in der ..... (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt. Laut § 13 (2) S.1 BauGB nicht erforderlich.

Altefähr den 12.6.1996 — Siegel — Der Bürgermeister

2. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altefähr den 04.03.97 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berührten Träger öffentlicher Belange haben den Änderungen nicht widersprochen.

Altefähr den 02.04.1997 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange am 02.04.1997 geprüft.

Altefähr den 02.04.1997 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde am 02.04.97 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 02.04.1997 gebilligt.

Altefähr den 02.04.1997 — Siegel — Der Bürgermeister

6. Die Genehmigung der 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. Laut § 13 (2) S.1 u.3 BauGB nicht erforderlich.

Altefähr den 02.04.1997 — Siegel — Der Bürgermeister

7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... bestätigt. Siehe Pkt. 6 - nicht erforderlich.

Altefähr den 02.04.1997 — Siegel — Der Bürgermeister

8. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Altefähr den 23.05.1997 — Siegel — Der Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung und der Beschluß der Gemeindevertretung der 1. vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" 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/ist am 26.06.1997 in der „OSTSEE-Zeitung" oder amtliches Verkündungsblatt bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 26.06.97 bis zum 11.08.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Straße" ist am 12.06.1997 in Kraft getreten.

Altefähr den 12.06.1997 — Siegel — Der Bürgermeister

GEMEINDE ALTEFÄHR / RÜGEN
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"ALLGEMEINES WOHNGEBIET BERGENER STR."
M. 1 : 500