

Rühen



WA	II
1;2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

WA	II
1;2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

Mi2	II
1;2WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

Mi1	II
1 WO	
GRZ	h max.
0,4	
O	H

WA II

585
65

Flur 7

Bauverbotszone

durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche

nachts 45 dB(A)

Planstraße A MF

Stettiner Ring

Obisfelder Straße

Magdeburger Straße

Hinter dem Dorfe

Weg

Weg

B 244

454/6

0.665

13.5

20

120

76

18

42

48

3

3

187/71

187/70

187/56

187/55

187/54

187/53

187/52

187/51

62/5

62/7

62/8

62/9

62/30

62/31

62/32

62/33

62/34

62/35

62/36

62/37

62/38

62/40

62/41

62/42

62/43

62/44

62/45

62/46

62/47

62/48

62/49

62/50

62/51

62/52

62/53

62/54

62/55

62/56

62/57

62/58

62/59

62/60

62/61

62/62

62/63

62/64

62/65

62/66

62/67

62/68

62/69

62/70

62/71

62/72

62/73

62/74

62/75

62/76

62/77

62/78

62/79

62/80

62/81

62/82

62/83

62/84

62/85

62/86

62/87

62/88

62/89

62/90

62/91

62/92

62/93

62/94

62/95

62/96

62/97

62/98

62/99

62/100



WA	II
1;2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

Ml2	II
1;2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

Ml3	II
1;2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

Ml2	II
1;2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

Ml2	II
1;2 WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

Plangrundlage

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 5; Nr. 6; Nr. 8; Nr. 9; Nr. 10; Nr. 11 und Nr. 12
	Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2; Nr. 5; Nr. 7; Nr. 8; Nr. 11 und Nr. 12
	Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 3, Nr. 5; Nr. 6; Nr. 8; Nr. 9; Nr. 10; Nr. 11 und Nr. 12
	Mischgebiet 3 (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 4, Nr. 5; Nr. 6; Nr. 8; Nr. 9; Nr. 10; Nr. 11 und Nr. 12

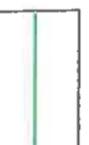
Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 5
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
h max.	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	offene Bauweise
	nur Hausgruppen zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 7
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 6
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen, privat
	Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

	Grünfläche, privat
---	--------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr. 15
--	---

Sonstige Planzeichen

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BaUGB i.V.m. § 4 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anwesenheit von Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Bebauungspläne.

2. Im Mischgebiet 1 (MI1) werden in Anwendung des § 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
- Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2),
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7),
- Vergnügungsgestätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilgewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BaUGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Im Mischgebiet 2 (MI2) werden in Anwendung des § 6 und 8 BauNVO zulässigen
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7),
- Vergnügungsgestätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilgewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BaUGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Im Mischgebiet 3 werden in Anwendung des § 6 und 8 BauNVO zulässigen
- Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7),
- Vergnügungsgestätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilgewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BaUGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BaUGB i.V.m. §§ 16 (2)

5. Im WA-Gebiet und den MI1 MI3-Gebieten ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO allgemeine zulässige Überschreitung der GRZ in baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die genannten Zufahrten.

6. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten sind bei Doppelhaushälften maximal 1 Wohnung zulässig.
7. Im MI1-Gebiet mit der Festsetzung „nur Hausgruppen“ sind maximal 1 Wohnung zulässig.

8. a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFF EG) über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baugebiet festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenabschnitte.

9. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

10. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinflüsse.

11. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte
c) bei Reihenhausbebauung je Reiheneinheit

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaUGB

12. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Verkehrsflächen in einer Breite von maximal 4 m zu sorgen.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BaUGB