

Planzeichenerklärung



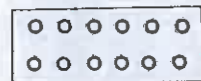
Grenze des Geltungsbereiches



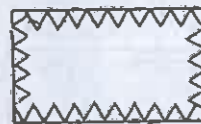
Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

II

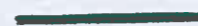
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

○

Offene Bauweise



Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Straßenbegrenzungslinie



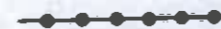
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

P

Öffentliche Parkfläche



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Lärmschutzwand
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2)

Textliche Festsetzung

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 0.80 m über Straßenkante freizuhalten.

Auf der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegten Fläche ist gemäß § 9(1) 25a und b BauGB eine Schutzpflanzung mit 40 - 50 heimischen Laubgehölzen auf 100qm anzulegen und zu erhalten.

Entlang der Bahnlinie Rügen - Oebisfelde ist im Abstand von 1m von der Bahngrenze eine 3m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen wie z.B. Efeu zu begrünen.

Im Mischgebiet sind gemäß § 9(1) 25a und b BauGB je Grundstück mindestens 2 heimische Laubbäume der Größe 12-14 (Stammumfang in 1 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt

a. im Mischgebiet 800 qm

b. im Allgemeinen Wohngebiet 600 qm

Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die vorhandene bzw. geplante Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes wie folgt begrenzt:

Oberkante Fußboden Erdgeschoss : max. 1.30 m über Fahrbahnoberkante

Gebäudehöhe (Firsthöhe) : max. 9.50 m über Fahrbahnoberkante