

# Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt  
 geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. Land Brandenburg, Teil I, S. 125ff)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)  
 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landespflege vom 25.6.1992 (GBl. I, S.208)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet  
 (§ 4 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als  
 Höchstgrenze  
 (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl - GRZ -  
 (§ 19 BauNVO)

05

Geschoßflächenzahl - GFZ -  
 als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gem.  
 § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO innerhalb sonst anders ge-  
 nutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschoßfläche  
 unberücksichtigt.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

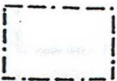


Doppelhäuser / Hausgruppen  
 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



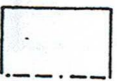
Baugrenze  
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht über-  
 schreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um max. 2,0 m  
 kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen  
 werden.



Überbaubare Grundstücksfläche  
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grund-  
 stücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Bauge-  
 bietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.



Nicht überbaubare Grundstücks-  
 fläche  
 (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf allen Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne  
 des § 14 BauNVO zulässig

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

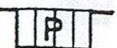
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie  
 - Mulde - Rigole

- Fahrbahn - Fußweg - Radweg

Aufteilung nur nachrichtlich



- Öffentliche Stellplätze

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende-Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



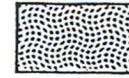
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Zweckbestimmung:

GFL<sup>2</sup>

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher  
 Nutzungen

10. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-  
 bereiches des Bebauungsplans

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen  
 Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche  
 Regelungen im Sinne des § 9 des Baugesetzbuches enthalten, außer Kraft.

C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 83 BauO:

- |    |                                         |                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Dachformen                              | Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 %.<br>Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und<br>bei Anbauten bis zu 20 qm Grundfläche zulässig.           |
| 2. | Stellplätze                             | Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze<br>entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem<br>begrüntem Dach zu versehen oder zu umbauen. |
| 3. | Nicht überbaute Grund-<br>stücksflächen | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtne-<br>risch zu gestalten.                                                                                   |

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des  
 § 68 BauO gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.