

# Gemeinde Stechlin

## Bebauungsplan Nr. 6

### „Abrundung der Wohnbebauung am Bahnhofsweg“

## Teil A

### I. Textliche Festsetzungen

#### I.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Teilbereich des Flurstücks 52 der Flur 1, Gemarkung Neuglobsow entsprechend der auf Grundlage des Katasterbestandes vom 28.04.2000 vermaßten Flurkarte, der zwischen der westlichen Flurstücksgrenze und einer östlich dazu verlaufenden parallelen Linie in dem folgend definiertem Abstand liegt. Der Abstand wird vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 46,25 m entlang der nördlichen Flurstücksgrenze gemessen.

#### I.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 6 BauNVO)

I.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in dem folgend definierten Abstand östlich parallel der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Der Abstand wird vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 6,00 m entlang der nördlichen Flurstücksgrenze gemessen.

I.2.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

I.2.3 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### I.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

I.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO 0,2.

I.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO zulässig.

I.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO maximal 10,00 m über dem südwestlichen Schnittpunkt der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes mit der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

I.3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Traufhöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO maximal 4,50 m über dem südwestlichen Schnittpunkt der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes mit der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### I.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

I.4.2 In dem folgend definierten Abstand östlich parallel der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die vordere Baugrenze festgesetzt. Der Abstand wird vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 12,00 m entlang der nördlichen Flurstücksgrenze gemessen.

I.4.3 In dem folgend definierten Abstand östlich parallel der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die rückseitige Baugrenze festgesetzt. Der Abstand wird vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 36,00 m entlang der nördlichen Flurstücksgrenze gemessen.

### **I.5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

I.5.1 Die Fläche östlich der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird in der Tiefe bis 6,00 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Tiefe wird vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks entlang der nördlichen Flurstücksgrenze gemessen. Die östliche Straßenbegrenzungslinie verläuft in der Distanz von 6,00 m parallel zu der westlichen von der nördlichen bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Distanz wird vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks entlang der nördlichen Flurstücksgrenze gemessen.

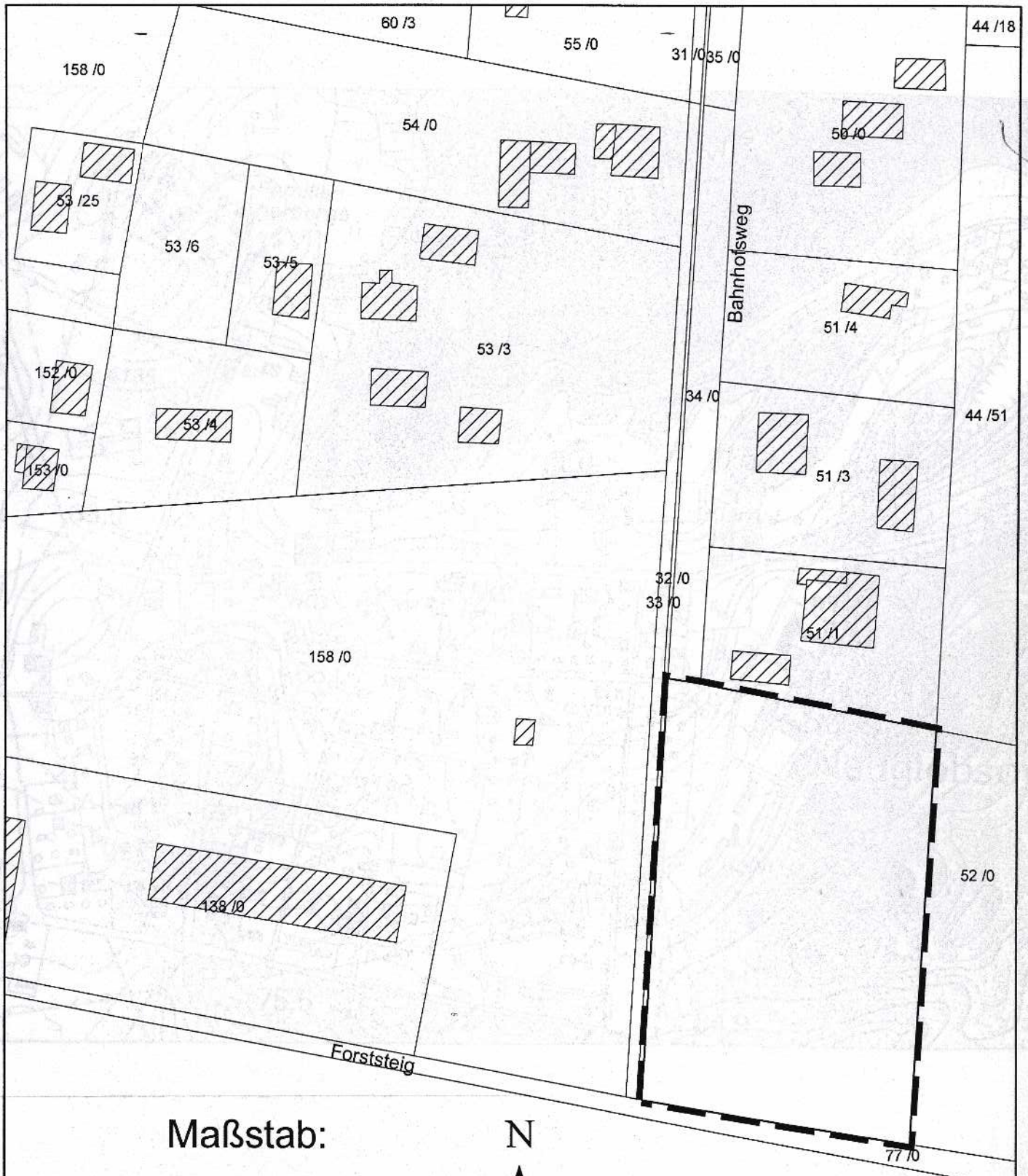
### **I.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

I.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **I.7 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Brandenburgische Bauordnung**

I.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine minimale Dachneigung von 30 Grad und eine maximale Dachneigung von 50 Grad festgesetzt.

Gemeinde Stechlin OT Neuglobsow  
B-Plan Nr. 6  
Abrundung der Wohnbebauung am Bahnhofsweg  
Textbebauungsplan



Maßstab:

1:1.000

Stand: Mai 2006

