



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen mit Normcharakter**
- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO
 - MI Mischgebiet
 - SO Sondergebiet Bildung/Freizeit (§ 11 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 13)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl (mit Dezimalzahl)
 - GFZ Geschossflächenzahl (mit Dezimalzahl)
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - TH maximal zulässige Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
 - Baugrenze
 - Firststichung der Gebäude
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentliche Parkfläche
 - Schlossplatz
 - überörtlicher Radweg
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | | | |
|-----|-----|------------------------|---------------------------|
| WA | II | Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,3 | 0,6 | GRZ (Grundflächenzahl) | GFZ (Geschossflächenzahl) |
| 0 | E | Bauweise | Bebauungsart |
| | | Traufhöhe | Dachform/-neigung |

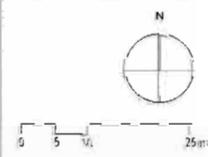
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet**
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 1.2 Mischgebiet**
Die gemäß § 2 (2 und 3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 1.3 Sondergebiet Bildung/Freizeit**
Das Sondergebiet Bildung/Freizeit dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im gesamten Sondergebiet mit Ausnahme der Krontraufbereiche geschützter Bäume zulässig.
- 1.4 Fläche für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Nutzung von Künstlerwohnungen für den nicht ständigen Aufenthalt zulässig.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
Höhenbezugspunkte für bauliche Anlagen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
oberer Bezugspunkt: Traufpunkt (Schnittpunkt zwischen Außenkante aufgehender Wand und Dachfläche)
unterer Bezugspunkt: Höhe der Straßennote der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche
- 3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen**
Für Hauptgebäude sind ausschließlich rechteckige Grundrisse mit einem Seitenverhältnis von mind. 1:1,5 zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet ist zusätzlich zur offenen Bauweise eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise zulässig. Es sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 100 m zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der als Umgrenzung für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4. Grünflächen**
In den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie die Errichtung von Sitzgelegenheiten zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 5.1** Der oberste Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in einer Mächtigkeit von 0,3 m abzuschleiben. In Mieten zwischenzulagern und vor Vermichtung, Vergädung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.
- 5.2** Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und Garagen ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BbgBO**
- 1.** Entsprechend des Ortsbildes sind für Dachendeckungen ausschließlich matte (nicht glasierte oder spiegelnde) Materialien in rötlicher oder anthrazitfarbener Farbgebung zu verwenden.
- 2.** Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbönen zu erfolgen. Grelle Farböne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sind unzulässig. Bauteile wie Erker, Balkone, Loggien, Dachgauben usw. haben sich in die Gesamtstruktur der Baukörper einzufügen. Neu zu errichtende Gebäude haben sich in der äußeren Gestaltung an die Nachbarbebauung anzupassen.
- 3.** Einfriedigungen: Mauern oder mauerartige Abgrenzungen sind unzulässig.
- III. Hinweise**
- 1. Allgemeiner und spezieller Artenschutz**
Der Zeitraum für die Beseitigung von Bewuchs gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28. Februar) ist zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Vorgaben hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten.

MI	II
0,3	0,6
0	E
TH = 10,0 m ü. OF Straße	Satteldach 45° - 60°

SO	II
0,4	0,8
0	ED
TH = 10,0 m ü. OF Straße	Satteldach 45° - 60°

WA	II
0,4	0,8
0, a	ED
TH = 10,0 m ü. OF Straße	Satteldach 45° - 60°



Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-
informationssystem (ALKIS)
Stand: Datenübergabe am 08.09.2021

B-Plan Nr. 10
"Schlossanlage Penkun"
Vorentwurf

AUFTRAGGEBER: Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz	ARCHITEKT: cubus plan gmbh Kirchstraße 2 12555 Berlin Tel: 030 4435 2826 E-Mail: leon@cubus-plan.com Web: www.cubus-plan.com
PLANUNGSBÜRO (NAN): ifs GmbH Großenhainer Straße 15 01097 Dresden Tel: 0351 4075 4412 E-Mail: sabine.bemmerer@ifs-er.de Web: www.ifs-er.de	UNTERSCHRIFT: Leon Carius Architekt/Planer/Designer/BAW 16410
Maßstab: 1:500	Blattgröße: 641x694,27
Datum: 19.12.2021	Plannummer: 58/4