GILT SAUG. 1965

# Bebauungsvorschriften

## für den Bebauungsplan "Längelen"

### I. Art der baulichen Nutzung :

1. Es werden bestimmt :

a) Zum " Reinen Wohngebiet " (RW) :

aa) Die Baugrundstücke beiderseits des Stettiner Wegs,

bb) Baugrundstücke unmittelbar westlich der Königsberger Straße,

~~cc) Baugrundstücke beiderseits der Sudetenstraße,~~

dd) Baugrundstücke unmittelbar südlich der Lachstraße zwischen Schlesierstraße und Ostpreußenstraße bzw. zwischen Ostpreußenstraße und Pommernstraße

b) Zum " Kleinsiedlungsgebiet " (WS) :

Baugrundstücke beiderseits des bisherigen FW. Nr. 104.

c) Zum " Allgemeinen Wohngebiet " (WA) :

Sämtlichen restlichen Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplans mit Ausnahme der Flächen, welche für den " Gemeinbedarf " ausgewiesen werden.

Für das " Allgemeine Wohngebiet " wird gleichzeitig festgesetzt, daß die in § 4 Abs. (3) Ziffer 6 BauNVO. ausnahmsweise zulässigen Kleintierställe grundsätzlich zulässig sind.

d) Zu Flächen für den " Gemeinbedarf" :

aa) Die Grundstücke, auf welchen der kath. Kindergarten vorgesehen ist (Ecke Tilsiter Weg - Talstraße).

bb) die Grundstücke, welche später für kath. Pfarrkirche vorgesehen sind (zwischen Längelenweg, Tilsiter Weg und Bundesbahn) auf der Parz. Nr. 5909

cc) die Grundstücke, welche für das Evang. Gemeindezentrum vorgesehen sind (zwischen Königsberger Straße, Breslauer Straße und Sudetenstraße),

dd) die Grundstücke, welche für öffentliche Grünflächen vorgesehen sind ( zwischen Königsberger Straße, Sudetenstraße und bestehendem Feldweg, unmittelbar westlich der Königsberger Straße ),

ee) die Grundstücke, welche für die Erstellung des neuen Kreiskrankenhauses vorgesehen sind auf der " Hofener Dörre ".

V! Baulinien :

Soweit im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt werden, können Garagen und Nebengebäude von diesen Baulinien abgerückt werden.

VI. Gestaltung :

1. Hauptgebäude :

| | | |
|---|---|---|
| Dachform : | | Satteldach vorgeschrieben, mit Ausnahme der Grundstücke beiderseits des Stettiner Wegs. Dort ist neben dem Satteldach auch ein Flach- und Pultdach zulässig. |
| Dachneigungen : | 0-20° | eingeschossige Gebäude beiderseits des Stettiner Wegs, |
| | 20-30° | eingeschossige Gebäude unmittelbar südlich der Sudetenstraße |
| | 20-25° | sämtliche zwei- und dreigeschossigen Gebäude, |
| | 30-35° | eingeschossige Gebäude unmittelbar südlich der Lachstraße zwischen Einmündung Schlesierstraße und Pommernstraße, |
| | 47-55° | eingeschossige Gebäude im "Kleinsiedlungsgebiet" sowie eingeschossige Gebäude zwischen Breslauer Straße und Sudetenstraße. |
| Dachdeckung : | | Engobierte Flachdachpfannen bzw. eingefärbtes Eternit. |
| Kniestöcke : | | Kniestöcke sind nur zulässig bei eingeschossigen Gebäuden |
| max. Kniestockhöhe: | | 0.65 m |
| Dachaufbauten: | | sind nur zulässig, bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 47 - 55°. |
| max. Länge der Dachaufbauten: | | Zwei Drittel der Gebäudelänge. |

2. Garagen:

Die Garagen sind, soweit nicht im Gebäude eingebaut, in massiver Bauweise freistehend oder an das Gebäude angebaut zu erstellen.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dachform : | oder | Flachdach | 0 - 3° |
| | | Satteldach bis | 12° |

VII. Einfriedigungen und Bepflanzungen:

Als Einfriedigung wird zugelassen :
Naturhecke oder Natursteinmauer (mit oder ohne Zwischengeländer aus Holz ) oder Drahtzaun in Höhe von höchstens 0.90 m.

2. Nebenanlagen :

Als Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO. sind im " Reinen Wohngebiet " nur überdeckte Freisitze zulässig.

Im " Allgemeinen Wohngebiet " und im " Kleinsiedlungsgebiet " werden keine Beschränkungen der Nebenanlagen festgesetzt.

3. Im"allgemeinen Wohngebiet"ist die Erstellung von Ställen zur Haltung von Ziegen, Schafen, Kaninchen und Geflügel als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gestattet.

II. Maß der baulichen Nutzung :

1. Geschoßzahl :

Es werden vorgeschrieben :

a) Gebäude mit 1 Vollgeschoß :

aa) Grundstücke beiderseits der Sudetenstraße,

bb) Grundstücke unmittelbar südlich der Breslauer Straße

cc) Grundstücke beiderseits des Stettiner Wegs,

dd) Grundstücke unmittelbar südlich der Lachstraße, (Reines Wohngebiet)

ee) Grundstücke im "Kleinsiedlungsgebiet" beiderseits des bisherigen FW. Nr. 104.

b) Gebäude mit 3 Vollgeschossen :

aa) Die beiden Baugrundstücke, welche als Einkaufszentrum zwischen der Gleiwitzer Straße, der Robert-Koch-Straße und dem Längelenweg vorgesehen sind,

bb) Auf dem Eckgrundstück Robert-Koch-Straße - Pommernstraße (gegenüber dem Einkaufszentrum) darf ein Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen errichtet werden.

c) Gebäude mit 2 Vollgeschossen :

Auf sämtlichen restlichen Baugrundstücken im Bereich des Bebauungsplans.

2. Zulässige Grundfläche :

Es gelten für das Baugeiet die Höchstwerte des § 17 der BauNVO.

III. Bauweise :

Es wird offene Bauweise festgelegt.

IV. Stellung der Gebäude :

Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Diese Eintragungen sind verbindlich.