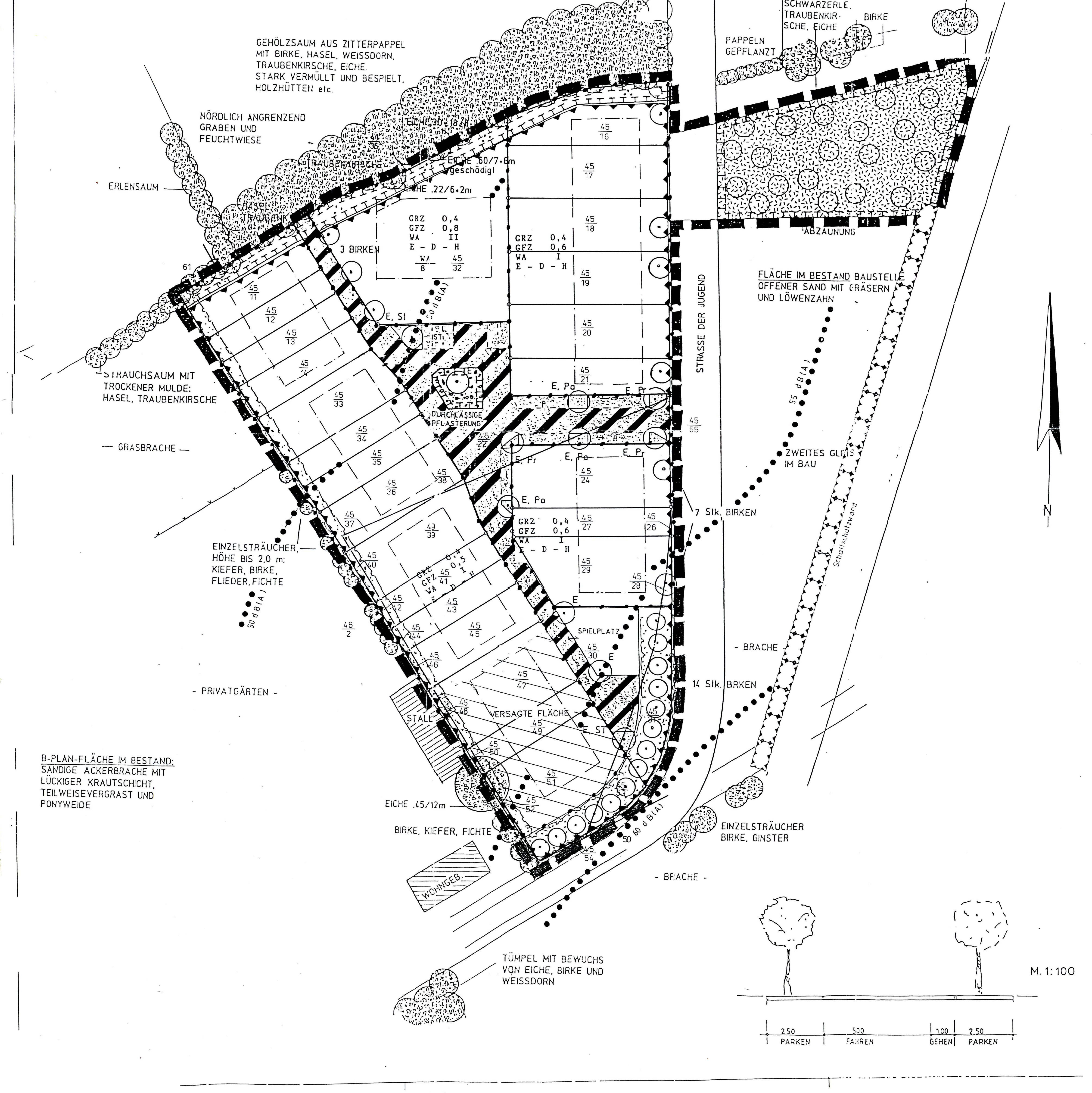
Satzung der Gemeinde Holthusen über den Bebauungsplan Nr. 3.1. " Birkenhof "



Zeichenerklärung - Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3,4 BauNVO
   - WA — 1.1. Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
   § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO
   - o,6 — 2.1. Geschoßflächenzahl o,6
   - o,4 — 2.2. Grundflächenzahl o,4
   - I — 2.3. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze
   §§ 22,23 BauNVO
   - 3.1. Baugrenze
   - H / E D — 3.2. Hausgruppen, Einzelhäuser, Doppelhäuser
   - WA / 8W — 3.3. Anzahl der Wohnungen 8

4. Verkehrsflächen
   § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Abs. 6
   - 4.1. Verkehrberuhigter Bereich

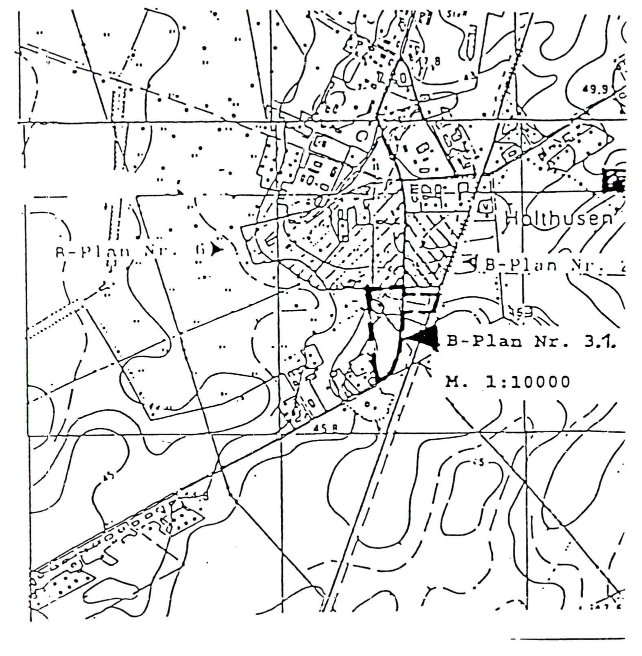
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.
   - 5.1. Bäume
   - 5.2. Hecken oder Sträucher
   - 5.3. Öffentliches Grün / Parkanlagen
   - 5.4. Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen
   - 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans. § 9 Abs. 7 BauGB
   - 6.2. Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung. § 16 Abs. 5 BauGB
   - ST — 6.3. Stellplätze
   - 6.4 Schallschutzwand
   - 6.5 Schallpegellinie
   - 6.6 Umgrenzung der Flächen für Schallschutz.

Legende zur Bepflanzung

Bestand
- Einzelbäume mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
- Sträucher, Strauchsäume

Planung
- Einzelbäume, Pfanzliste A
- Strauchsaum, Pflanzliste B und D
- Baumunterpflanzung, Pflanzliste C
- Anlage einer Streuobstwiese, Pflanzliste E



7. Passive Schallschutzmaßnahmen

Entlang des Bahngleises ist ein Schallschutzwall mit Aufsatzwand erforderlich (gemäß Plandarstellung) mit einer Gesamthöhe von h =3,0 m über Schienenoberkante (SO).

a) Außenwände

Bei einer zweischaligen Außenwand mit Luftschicht, außenseitiger Verblendung, innenseitige Wandschale beträgt das Schalldämm-Maß ca.

R'w = 60 dB.

b) Dächer

Ausführungsart:
(Schichtenfolge von oben nach unten)
Falzdachziegel
Dachlattung und Konterlattung
Unterspannbahn oder ähnliches
belüfteter oder auch nicht belüfteter Sparrenhohlraum mit Wärmedämmung. Faserdämmstoff nach DIN 18165
Dampfsperre
Zwischenlattung
Spanplatten oder Gipskartonplatten
d = 11 mm.

Diese Ausführungsart entspricht der Darstellung in der DIN 4109 und ergibt ein Schalldämm-Maß von:

R'w, R = 40 dB.

c) Fenster

Bezüglich der erforderlichen Fenster-Dämmung gehen in die Berechnung hinein die Fensterflächen, die Grundfläche des Raumes und das geschätzte Wand-Dämm-Maß.

Da diese Werte im einzelnen noch nicht festliegen, wird von üblichen Werten ausgegangen.

Gemäß Analyse Nr. 6 beträgt die erforderliche Dämmung der Fenster:

R'w, erf. = 35 dB.

Schallschutzklasse 3.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBL I. S. 2253), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBI, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.April 1993 (BGBI.IS. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen vom .... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, vorab genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Grünordnung (Teil C), Pflanzbindung (Teil D) erlassen:

TEIL B : TEXT

Es gilt die Baubenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und 4 BauNVO)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Lauben, Ställen und ähnlichen Anlagen zugelassen.
Garagen und Stellplätze sind auch ausserhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig.

1.4. Für die öffentliche Grünfläche - entlang der Kurve im südosten des Baugebietes zur Straßenbegrenzung - wird festgesetzt, daß eine Bepflanzung gemäß Abs. 5.1. und für die öffentliche Grünfläche- Streuobstwiese im Osten des Baugebietes- wird festgesetzt, daß eine Bepflanzung gemäß 5.2. und Teil D zu erfolgen hat.

1.5. Es wird für das Wohngebiet festgesetzt, daß die Oberflächen der notwendigen Stellplätze mit einem mindestens 25 %-igen unversiegelten Fugenanteil herzustellen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

2.1. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:
a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt um 0,1.
b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

2.2. Die max. zulässige Firsthöhe wird bei der zweigeschossigen Bebauung mit 13,00 m und bei der eingeschossigen Bebauung mit 10,oo m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt.
Ausnahmen sind gesondert zu beantragen.

2.3. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante (§ 9 Abs. [illegible] Nr. 10 BauGB)

2.4. Nebenanlagen für die Versorgung sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäude bis max. 50 m Länge zulässig.
Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Für jedes Grundstück ist max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.
Ausnahmen sind auf Antrag zulässig.

4.2. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Haselnuß, Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Feuerdorn, Hundsrose, Apfelrose, Brombeere, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball; einmal verschult, ein Strauch pro qm und zusätzlich Stileiche; dreimal verschult, Stammumfang 18 - 20 cm, ein hochstämmiger Baum pro 150 qm.

5.2. Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zur Straße nur bis 70 cm Höhe zulässig. Höhere Einfriedungen nur zulässig innerhalb der bebaubaren Flächen.
Pflanzabstand 0,35 m.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.7.91 23.3.92 18.3.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 29.3.96 Anhörung

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

3. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.91 Änderung 17.4.91 Änderung 16.3.91 Änderung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B,C,D) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 1.4.96 - 17.4.96 12.4.95 - 28.4.95 bis zum .... während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag: 1.04 - 17.04.96
   8.oo bis 16.oo Uhr
   Freitag. 8.oo bis 12.oo Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.4.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

6. Der katastermäßige Bestand am Bebauungsplan Nr. 3,1 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
   Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3900 vorliegt.
   Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Schwerin, den 8.10.1996

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jürgen Gudat 1 Mecklenburg-Vorpommern

   -Stempel- ~~Leiter des Katasteramtes~~

7. Der Bebauungsplan Nr. 3,1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B,C,D), wurde am 19.4.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung vom Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.4.96 gebilligt.

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

8. Die teilweise Genehmigung dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B,C,D), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.6.96 .... Az:............................... -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az:........... bestätigt.

   Holthusen, den 04.06.1996

   -Siegel- -Der Bürgermeister-

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B,C,D), wird hiermit ausgefertigt.

    Holthusen, den 04.06.1996

    -Siegel- -Der Bürgermeister-

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 16.10.96 ...bis zum. 4.11.96 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.10.96 in Kraft getreten.

    Holthusen, den 1996

    -Siegel- -Der Bürgermeister-

Bebauungsplan Nr. 3.1.
- Birkenhof -

der

Gemeinde Holthusen

Für das Wohngebiet Birkenhof

Gemarkung Holthusen

Masstab 1:500