

# 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kuchelmiß für das Gebiet "Rosenthaler Weg"

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen - Kurier" vom 16.01.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde auf der Gemeindevertretung am 07.09.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.10.2010 bis zum 19.11.2010 während folgender Zeiten:
  - Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
  - Mi 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
  - Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
  - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
 im Amt Krakow Am See, Markt 2, 18292 Krakow am See, Baumt, öffentlich ausgelegt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange Gemeindevertretung sind am 09.03.2011 geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.03.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 08.03.2011 von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 31.01.2011 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 1:10000 liegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 

Güstrow, 21.03.2011  
Landkreis Güstrow  
Der Landrat  
Katzberg- u. Vermessungsamt  
Postfach 1465  
18264 Güstrow  
Siegelabdruck: 21.03.2011  
Kataster- und Vermessungsamt
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 

Kuchelmiß, 11.04.2011  
Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.04.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.04.2011 in Kraft getreten.
 

Kuchelmiß, 11.04.2011  
Der Bürgermeister

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

### PRÄAMBEL

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.03.2011 folgende Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rosenthaler Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.03.2011 folgende Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rosenthaler Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Kuchelmiß, 11.04.2011  
Der Bürgermeister



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN		
Bestand	1. Änderung	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
		Gebäudebestand
		vorhandene Flurstücksgrenze
		Flurstücknummer

## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- ### § 1 Festsetzungen über die bauliche Nutzung
- Für das Gebiet wurde als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO für Bebauung mit Familieneigenheimen festgesetzt.
  - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Ausnahmen „Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe“ nicht zulässig.
  - Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
  - Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist außerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenen Flächen“ festgesetzten Sichtflächen (S) die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über Fahrbahn der zugehörigen Straßenschnitte unzulässig. Ausgenommen davon sind freistehende Einzelbäume.
- ### § 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege
- Die im Bebauungsplan dargestellte „öffentliche Grünfläche - Schutzgrün“ entlang der LIO 66 ist als mindestens 10 m breiter Grünstreifen entsprechend dem Gestaltungsplan zu gestalten.
  - Unter Schutz stehende Gehölzbestände - vgl. Zeichensymbol - sind in die Gesamtkonzeption der Grünflächen aufzunehmen und entsprechend ihrer Funktion zu schützen und zu pflegen. Dazu zählen die vorhandenen Einzelbäume sowie die an der östlichen B-Planngrenze befindliche Feldhecke (§ 2 Biotop, NatSchG MV). Dazu ist während der Bauzeit ein Schutzzaun von mind. 1,80 m Höhe aufzustellen.
  - Der als Retentionsbecken auszubauende Feuchtbereich ist als offene Anlage (außer Absetzbecken) naturnah, gemäß des Gestaltungs- und Eingriffs-Ausgleichsplanes zu gestalten und zu begrünen.
  - Alle neuen Fuß- und Radwege zu und in öffentlichen Grünanlagen sind in wassergebundener Decke auszuführen. In feuchten Lagen können sie befestigt werden (Pflaster).
  - An den festgesetzten Orten in den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“) mit Stammumfang 16 - 18 cm und Baumscheiben von 6 m<sup>2</sup> wechselseitig, im Abstand von 15 m, zu pflanzen und zu unterhalten (Planstraße C). An der Planstraße A und deren Verlängerung zum Baufeld 1 sind im Abstand von 15 m jeweils eine Gefüllblühende Kirsche (Prunus avium „Plena“) mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.
  - An den festgesetzten Flächen sind als Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft als einschürige Wiesen (im südöstlichen Bereich und Flächen am Retentionsbecken) gemäß des Gestaltungsplanes auszubilden. Die gekennzeichneten Gehölze in öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen bzw. Hecken sind als verbindlich anzusehen.
  - Die Bepflanzung - Artenwahl und -qualität - des Pflanzgutes ist nach der Pflanzenliste des Eingriffs- und Ausgleichsplanes durchzuführen. Die Heckenpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1,5 Stk/m<sup>2</sup> auszuführen. Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf den Wasserhaushalt gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 16 des BauGB und gem. § 3 (2) und § 39 (3) des WHG von Mecklenburg-Vorpommern
  - Dachentwässerung  
Die als nicht schädlich verunreinigt geltenden Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück zu versickern. Straßentwässerung  
Die als schädlich verunreinigt geltenden Niederschlagswasser der Straßen, Garagen und Stellplätze sind gesondert über Absetzbecken und Ölabscheider in Versickerungsanlagen zu leiten.
  - Die Heckenpflanzung an der Landesstraße sowie die Anlage des Retentionsbeckens sind im Zuge der Erschließungsarbeiten zu realisieren.
- ### § 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO
- Fassaden  
Die Fassaden können in rotem oder rotbraunem Ziegel oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen ausgeführt werden. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden.
  - Dächer  
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdach (Teilwalmdächer) mit der Neigung 40 bis 60 Grad auszuführen.
  - Garagen  
Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptgebäude integrierte sind.
  - Oberkante Erdgeschoss - Fußboden  
Die Festsetzungen der Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden darf 0,4 m über den Bezugspunkt (Oberkante der Straßennitte) nicht überschreiten.
  - Mülltonnen  
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
  - Ölbehälter  
Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
  - Vorgärten  
Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/ und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.
  - Einfriedungen  
Einfriedungen zum Straßenraum hin sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Laubgehölzen zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen (Zäune) erreichen, welche eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.
- ### § 4 Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einer schallmindernden Bepflanzung zu versehen. Art, Höhe und Ausgestaltung der Bepflanzung ist so zu wählen, dass eine Schallminderung gewährleistet ist.
  - Bei den Gebäuden entlang der LIO 66 sind zum Schutz von Schallimmissionen die der schallbelasteten Seite zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszugestalten. Darüber hinaus sind durch geeignete Grundrisszuordnung Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der schallbelasteten Seite der Gebäude nach Möglichkeit zu vermeiden. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach DIN 2719.

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung	Februar 2011
Entwurf:	September 2010
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kuchelmiß für das Gebiet "Rosenthaler Weg"

Kartengrundlage:	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Güstrow, Markt 2, 18292 Krakow am See Tel.: 0385 200-1000 Fax: 0385 200-1001
gesamnter Plan des rechtskräftigen Bebauungsplanes	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Güstrow, Markt 2, 18292 Krakow am See Tel.: 0385 200-1000 Fax: 0385 200-1001
Maßstab: 1:1000	