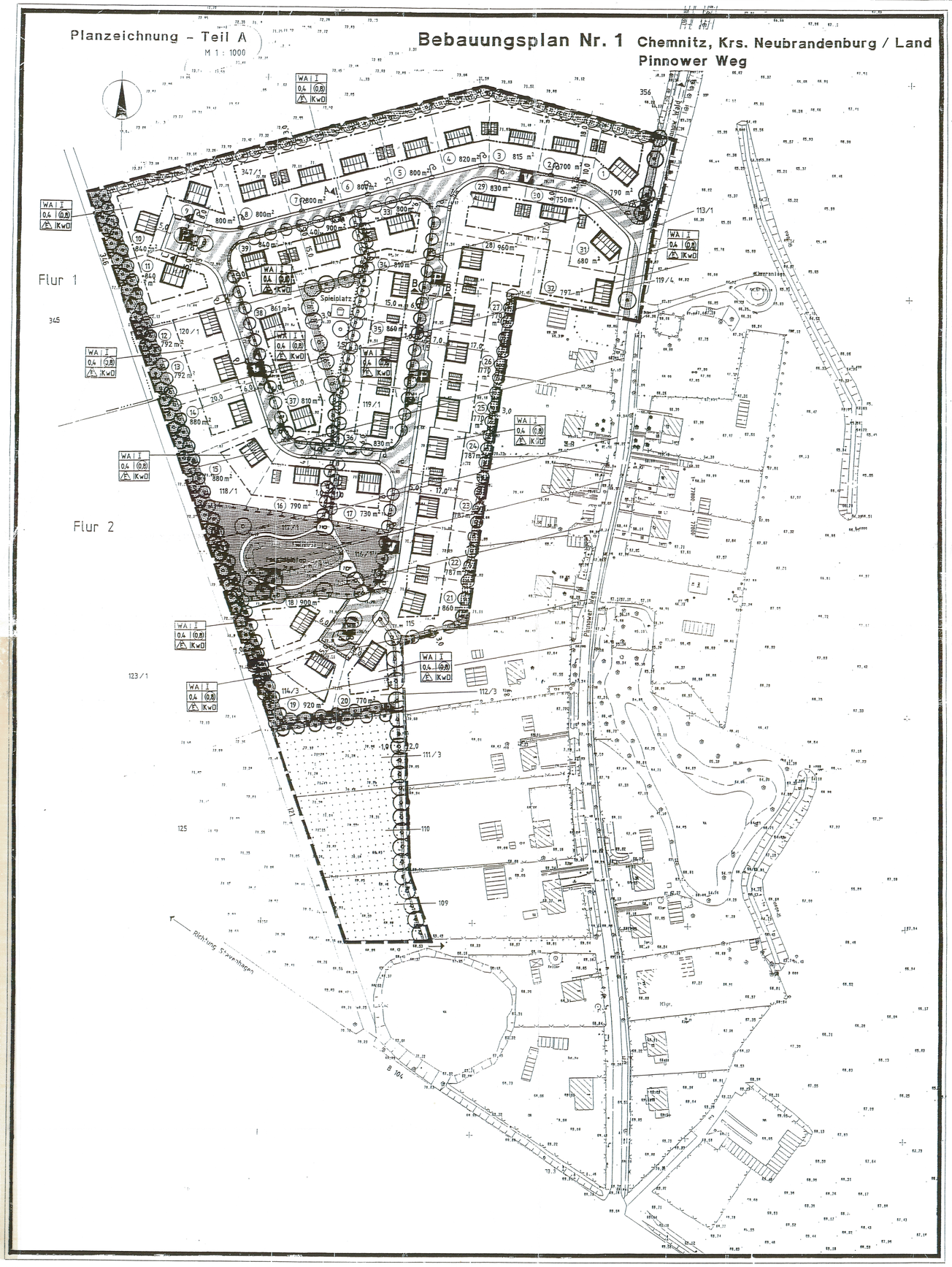
Planzeichnung – Teil A

M 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 1 Chemnitz, Krs. Neubrandenburg / Land

Pinnower Weg



Festsetzungen zum Planungsrecht Text Teil B

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Baulinien sind nur für die Hauptgebäude bindend; Nebengebäude sind mindestens 2 m gegenüber der Baulinie zurückgesetzt anzuordnen.

2. Die Lage des Gebäudes im Grundstück wird durch die Haus- und die Firstlinie (Haupt- und Nebengebäude) festgelegt.

3. Die Grundstücksrandbereichen sind von Anlieger über eine maximale Breite von 2,50 m in farblicher Abstimmung zum öffentlichen Gehweg herzustellen. Die Ausführung der Auffahrten bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anlieger selbst vorzunehmen. Es wird je Grundstück nur eine Zufahrt gewährt.

4. Der fertiggestellte 1,5-breite Fuß- und Radweg entlang der Asphaltfläche ist als Kiesweg bzw. sandgeschlämmte Schottertdecke auszuführen.

5. Die im § 136 des Landeswassergesetzes von Mecklenburg/Vorpommern vom 30.11.1992 normalisierten Vorsorge und Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone III sind zu beachten.

6. Zur Einhaltung der anzusprechenden Lärm-Immissionsrichtwerte wird die Grenzbebauung nur 'R 104 mit 160 m festgesetzt.

7. Die geplante Gebäudehöhe wird mit der Erschließung festgesetzt. Bei Grundstücken mit gleicher oder höherer Lage gegenüber dem zum Gebäude gehörenen Straßenabschnitt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 0,30 m über Straßenkrone der Erschließungsstraße zulässig. Liegt der zum Gebäude gehörende Straßenabschnitt höher als das Grundstück, ist eine Erdgeschoßhöhe von maximal 0,50 m über Straßenkrone der Erschließungsstraße zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und ~~§ 83 BauO~~ § 86 LBauO

1. Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen als auch rote bis rotbraune Vormauerklinker zulässig. Bei Bedarf dürfen Giebelflächen in Sichtbereich mit Holz verkleidet werden.

2. Es wird eine offene Bauweise festgelegt. Nebengebäude sollen maximal 6,50 m sein.

3. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Neigung von 38 - 45 ° zulässig. Für freistehende Garagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung und -eindeckung in Anpassung an das Hauptdach zulässig. Es ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.

4. Antennenanlagen sind nicht an der den öffentlichen Straßenraum zugewendeten fassade anzuordnen. Gasnochbehälter sind, wenn notwendig, sie Nebengebäude mindestens 2 m gegenüber der Baulinie zurückgesetzt anzuordnen.

Festsetzungen zur Grünordnung

1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

1.1 Kleinkronige Bäume

In Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen sind kleinkronige Bäume (Sorbus aria, Mehlbeere, H2xv.o.8,10-12) einreihig im Maximalabstand von 7,0 m anzupflanzen.
Entlang der Grünachse, zentral im Planungsgebiet angeordnet, sind kleinkronige Bäume (Sorbus aucuparia var. edulis, eßbare Eberesche; H2xv.o.8,10-12) zu setzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.2 Großkronige Bäume

Am Spielplatz sind großkronige Bäume (Acer platanoides 'Deborah' Blut-Ahorn, H2xv.o.8,10-12) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Entlang des Fußweges im Süden des Planungsgebietes sind Traubeneichen (Quercus petraea, H2xv.m.B., 10-12) im Abstand von 12 m vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

An Parkplatzflächen sind am Feuerhydrant drei Roteichen Quercus rubra, H2xv.m.B. 10-12 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.3 Geringfügige Abweichungen der Pflanzabstände sind in den Bereichen der Zufahrten zu den Grundstücken zulässig bzw., auch dann, wenn neue Leitungen zwingend in den für Bäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen, insgesamt muß jedoch die für den Straßenraum bzw. für o. g. Bereiche vorgesehene Anzahl an Bäumen erhalten bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.4 Straßenbegleitgrün

Verkehrsbegleitgrün ist mit folgenden Straucharten zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Cornus mas (gelbe Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rotdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

1.5 Vorgärten

Die Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Entsprechend dem Standort sollen sie dem Charakter nach ländlich mit stangenbirkenhecken, heimischen Gehölzen gestaltet sein (§ 83 BO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Hecken als Einfriedungen der Grenzseite dürfen nicht zum öffentlichen Raum einschneiden (§ 83 BO).

2 Ersatzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Der Saft ist als Feuchtwiese erhalten. Grundstücke sind in mindestens 10 m Abstand vom Soll anzusäen. Extensive Wiesenflächen sind feuchtelebende, insbesondere Gehölze im Abstand zum Soll sind vorgesehen. Eine Einneigung des Solls ist inzwenagt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 2 BNatSchG; § 2 i. NatSchG M-V).

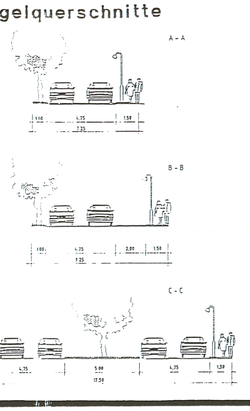
2.2 Schutzpflanzungen:
Am nördlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes sind 7,0 m bzw. 3,0 m breite Schutzpflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Hinweis
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich; daher ist folgende Auflage zu übernehmen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan M 1 : 1 000 vom 11.07.1992 der Ingenieurgesellschaft Kirchner mbH, Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen Stadthagen - Braunschweig - Bremen

Regelquerschnitte



Satzung der Gemeinde Blankenhof

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planzeichen	Inhalt	gemäß
	1. Art der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 - Bau GB - §4 - BauNVO -
WA	Allgemeines Wohngebiet	
	2. Maß der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 - Bau GB - §§16, 17 - BauNVO -
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	3. Bauweise, Baugrenzen	§9 Abs. 1 Nr. 2 - Bau GB - §§22, 23 - BauNVO -
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Geplante Grundstücksgrenze	
	4. Flächen für den Gemeinbedarf	§9 Abs. 1 Nr. 5 - Bau GB -
	Baugrundstück für den Gemeinbedarf	
	5. Verkehrsflächen	§9 Abs. 1 Nr. 11 - BauGB -
	Straßenverkehrsflächen	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Radweg, Fußweg	
	6. Grünflächen	§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 Abs. 6 - BauGB -
	Baumbestand	
	Öffentliche Grünfläche	
	Private Grünfläche	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§5 Abs. 2 Nr. 10 Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20, 24 Abs. 6 - Bau GB -
	Spielplatz	
	weitere Nutzungsarten	§9 Abs. 1 Nr. 13, 16, 17, 18, 21 u. Abs. 6 - Bau GB -
	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
	Soll (Wasserfläche)	

II. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen ohne Normcharakter

	Baugestaltung
SD	Satteldach zulässig
KwD	Krüppelwalmdach zulässig
1 – 40	Nummerierung der geplanten Parzellen
800 m²	Parzellengröße ca.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Gehwegleuchte

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

117 / 1 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 12, S. 549) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.1995 , und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Chemnitz, Pinower Weg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GESETZLICHE GRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I. S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. veröffentlicht im BGBL. I, S. 58. am 22.01.1991

Verfahrungsvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 5.12.91 .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.01.92 bis zum 09.02.92 erfolgt.
Chemnitz, den 15.03.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

2. Die fur Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Chemnitz, den 15.03.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.3.93 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.3.93 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Chemnitz, den 15.03.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.9.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 06.8.94 bis 04.01.1995
Chemnitz, den 15.03.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Chemnitz, den 15.03.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.01.94 bis zum 25.02.94 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Chemnitz, den 30.3.94 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Der katasteramäßige Bestand am 15.06.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Chemnitz, den 16.6.94 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeinderatssitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Chemnitz, den 30.6.94 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (ZUR Stellungnahme) wurden. Die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes sind im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (§ 3 Abs. 3 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen/Ergänzungen nicht berührt.
Chemnitz, den ..... Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Satzungsbestandes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.05.95, AZ: 462-5111/1 (Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Chemnitz, den 10.7.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

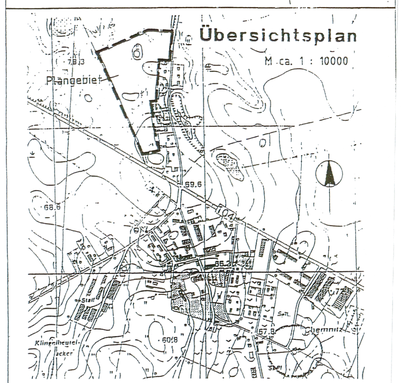
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beitrittsbeschluß der Gemeinderatssitzung vom 10.7.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Anzeige der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.05.95 ist bestätigt.
Chemnitz, den 10.7.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Chemnitz, den 11.7.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

14. 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 am in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang 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 Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Chemnitz, den 12.7.95 Unterschrift
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

M ca. 1 : 10000



Kopie des Original Plans

Bebauungsplan Nr. 1

Chemnitz, Krs. Neubrandenburg / Land

Gemarkung Chemnitz, Flur 1,2

Genehmigungsfassung

ist-Nr. 156

Planverfasser:
AGRAR GmbH Neubrandenburg
Bearbeiter: B. Krage, G. Keil
Abteilungsleiter: E. Lenz
Datum: 22.11.1993 geändert: 18.05.1994