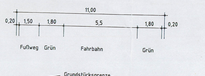
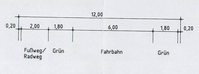
TEIL A BEBAUUNGSPLAN 01.92 ORTSMITTE BOLLEWICK / TEIL 1 SATZUNG

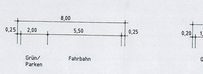
Straßenquerschnitt Planstr. A
M 1:100



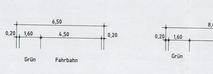
Straßenquerschnitt Planstr. B
M 1:100



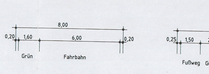
Straßenquerschnitt Planstr. C
M 1:100



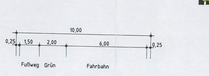
Straßenquerschnitt Planstr. D
M 1:100



Straßenquerschnitt Planstr. E
M 1:100



Straßenquerschnitt Planstr. F
M 1:100



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.04.1992 hat bis zum 16.05.1992 durch Aushang in der Zeit vom 07.04.1992 bis zum 16.05.1992 durch Aushang in der am 04.03.1992, erfolgt.

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Der Katasteramtliche Bestand am 25. März 1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen straßenbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

5668 HRM 9.2 Der Leiter des Katasteramtes

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.04.1992 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 07.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.03.1993 bis zum 02.04.1993 während folgender Zeiten: täglich 8 Uhr - 15 Uhr 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, am 24. Februar in der Zeit vom 17.02.1993 bis zum 02.03.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 27.07.1993 bis zum 30.08.1993 während folgender Zeiten: täglich 8 Uhr - 15 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.07.1993 in Bollewick in der Zeit vom 3.07.1993 bis zum 13.08.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.1993 gebilligt.

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung vom 31.1.1994 durch den Landrat des Kreises Röbel/Müritz erteilt.

Der Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsänderndenen Beschluß der Gemeindevertretersammlung vom ... berücksichtigt. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Röbel/Müritz vom 25.04.1994 bestätigt.

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 08.05.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 25.05.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung nach Maßgabe des § 155 a Abs. 4 BauGB sowie auf und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzvom 22.April 1993, (BGBl. I, S.466) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Grundsätze Baunutzungsverordnung-BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauz-ErlG) vom 28.5.1990 (BGBl.I, S. 926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990, Gesetzblatt Teil I Nr. 50, S.950

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG.

1.) Gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB sind in Hausreihen: (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.

2.) Gem. § 9 (1) Nr.3 BauGB wird die Mindergröße der Baugrundstücke in den WR- und WA-Gebieten auf 550qm festgesetzt. Diese Festlegung gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden.

3.) Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze in den WR-, und WA- und Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Garagen und Stellplätze nur bis max. 3,0m hinter der rückwärtigen/gartenseitigen Bauflucht zulässig.

4.) Gem. § 9 (2) BauGB darf die Erdgeschoßfußbodenfläche in den WR-, und WA- und Mischgebieten nicht höher als 0,3m über vorhandenen Gelände liegen. Traufhöhe max. 6,90m (gegen. Garagen und Stellplätze darf nicht höher als das vorhandene Gelände liegen. (untere Hangseite)

5.) Gem. § 9 (2) BauGB sind die festgesetzten gewerblichen Baulichen Überbauten und nicht überbaubare Grundstücksflächen zu den die jeweiligen Baulichkeiten erschließenden Verkehrsflächen hin, in einer Breite von mindestens 15,0m den festgesetzten Höhen dieser Verkehrsflächen mit einer Toleranz von ± 30,0cm höhenmäßig anzupassen.

6.) Gem. § 16 (3) BauNVO wird als Höchstgrenz für die Höhe der baul. Anlage in den GE-E-Gebieten max. 10,0m festgesetzt. Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (Planstraße F)

7.) Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Ziff 3 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

8.) Gem. § 22 (4) BauNVO ist eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mit einer Länge bis zu 36 m zulässig sind.

9.) Zulässigkeit in GE-E-Gebieten
Gem. § 1 (4) BauNVO sind in GE-E-Gebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In GE-E-Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 60dB (A) tags und 45dB nachts nicht überschreiten.

10.) Bauweise
In dem Plangebiet sind gem. §22 (4) BauNVO inder abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

11.) Gem. § 9 (1) BauNVO LV. n. § 1 (9) BauNVO sind in Gewerbegebieten und in Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handelsbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200qm Verkaufsfläche und Ausstellungsfläche haben.
Dies ist aufgrund des Ausstellungsbetriebes.

12.) Gem. § 9 (1) Ziff 25 a u. b BauGB sind die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. z.B. Linde, Buche, Eiche, Hainbuchen, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn usw.

13.) Gem.§ 9 (1 Nr. 25 a und (4) BauGB i.V. mit §83 der BauO sind Einfriedungen in Vorgartenbereich in den WA-, WR- und MI-Gebieten nur in Form dichtwachsender Laubhecken oder Sicherung dürfen innerliegende Drahtzäune eingesetzt werden bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5m von der Heckenachse zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.
In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken oder Sicherung dürfen Drahtzäune bis 1,60m Höhe eingesetzt werden- sowie durch Baum und Strauchgruppen zulässig.

14.) Gem. § 9 (1 Ziff 25 a u. b BauGB sind auf den Baugrundstücken innerhalb der WR-, WA- und MI-Gebieten jeweils mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

15.) Gem. § (1 Nr. 25 a BauGB sind in den Planstraßen A ... F innerhalb der Straßen (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) mit Ausnahme von Fußwegen, hochkronige Laubbäume z.B. Linde, Eiche, Kastanie, Platanen usw. in einem max. Abstand von 15m zu pflanzen.
Alternativ können in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch kleinkronige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in einem max. Abstand von 15m gepflanzt werden.

16.) Gem. § (1 Ziff 15 BauGB ist in der öffentlichen Grünfläche ein Kinder – Kleinspielplatz in einer Größe von mindestens 350qm anzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit §83 BauO für die "Reinen, Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete" gem. den §§ 3 u. 4 BauNVO.

1. Fassaden

Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot-rotbraunen Ziegelsandsteinverblendmauerwerk zu erstellen.
Ausnahmsweise sind Putzflächen und verfugtes Betonstein-Mauerwerk in Teilbereichen zulässig.
Für Garagen und Nebengebäuden sind auch Holz-oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muß durch durch einen Vorder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5m markiert werden.

2. Dächer

Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszuführen.
Ausnahmsweise sind auch Krüppelwalmdächer, pultdachartige Dächer und Sonderformen des geneigten Daches zulässig.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind:

- rot bis rotbraun und schwarz

Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, Wintergärten andere Materialien zulässig, z.B. Blecheindeckungen.
Ausnahmsweise können auch begrünte Dachflächen zugelassen werden.
Glasdach und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2,0m zulässig. Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5m.
Die Dachtraufe der Gauben muß senkrecht gemessen- mindestens 1,0m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

3. Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.
Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach bis zu einer Neigung von 22 Grad auszubilden.
In Hangfolger integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

4. Traufkante - Erdgeschoß - Fußboden

Die Kantkante der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 0,3m maximal gemäß Beschluß der Gemeindevertretersammlung vom ... ~~maximal~~ über dem Hangniveau liegen, wenn Hangneigung zugrunde liegt.

5. Müllboxen

In Vorgärten dürfen Müllboxen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzbindern zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

6. Antennen

Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.

7. Vorgärten

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzung ist zulässig.

8. Sonstiges

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Leuchtreklame ist unzulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE-E – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 4 BauNVO)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 83 d.BauO. i.V. mit § 9 (4) BauGB

- 38–48° – Dachneigung
- Untergeordnetbauteile, z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können oll abweichender Dachneigung ausgeführt sein.
- Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung)
- SD – Satteldach
- GD – Geneigtes Dach
- FD – Flachdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I – Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,3 – Grundflächenzahl
- 0,5 – Geschossflächenzahl
- E – Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung Maximale Firsthöhe

BAUWEISEN; BAUGRENZEN

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (3) BauNVO)
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1))

- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Landwirtschaft
- Öffentliches Grün – Private Grün
- Spielplatz
- Erhalten von Bäumen – Erhalten von Weidengebüsch
- Anpflanzungen von Bäumen, s.a. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr.11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grenzen. Abgrenzungen
- geplante Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck (freizuhaltendes Sichtfeld)

WASSERFLÄCHEN

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Pumpstation
- Teich

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis
Wenn während der Erdarbeiten bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. §18Abs. 2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

SATZUNG DER GEMEINDE BOLLEWICK

BEBAUUNGSPLAN NR.

01.92

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom Dezember 1986 (BGBL. I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S.466), sowie nach §83 der Bauordnung von 20.Juli 1990 (GBL. I Nr. 50 S.929), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersammlung vom ... und mit Genehmigung des "Landrates des Kreises Röbel" folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 01/92

für das Gebiet: "Ortsmitte Bollewick"

bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

GEMEINDE BOLLEWICK

BEBAUUNGSPLAN 01/92
ORTSMITTE BOLLEWICK

PLANÜBERSICHT

AUSF:	
PLER.	
BEARB.	
DATUM	
M	1 : 1000

Hansen & Partner Architektur+ Ingenieurbüro GmbH Tessenowstr.9, 2081 Neubrandenburg, Tel. 20148

NORDEN