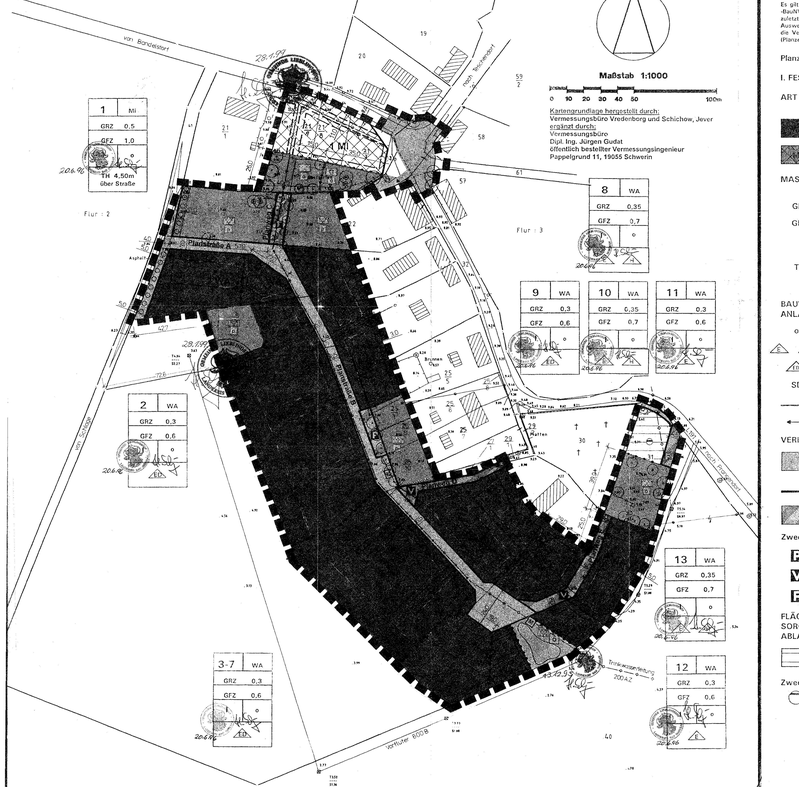
SATZUNG DER GEMEINDE LIEBLINGSHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 PETSCHOW „AM SÜDWESTHANG“

SÜDLICH DER STRASSE NACH BANDELSTORF, SÜDWESTLICH DER BEBAUUNG AN DER STRASSE NACH PRANGENDORF, SÜDÖSTLICH DES FRIEDHOFS, ÖSTLICH DER STRASSE NACH SCHLAGE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)	
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Fahrbahn	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	
D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
SD	Steildach als Sattel- oder Krüppelwalmdach	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
F	Fußweg	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Abwasser	
GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen	
Ö	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Extensive Wiese	
	Sukzessionsfläche mit Sträuchern	
	Gartenland	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Anpflanzen von Bäumen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, bei schmalen Flächen	(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtfläche	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
M	Stellplätze für Abfallbehälter	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Kennzeichnungen		
42,0	vorhandene Höhe (nicht auf NN oder HN bezogen)	
1	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
29	Flurstücksbezeichnung	
5,0	Bemaßung	
	vorhandene hochbauliche Anlagen	
	vorhandene Hauptversorgungsleitungen	

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:	§ 1 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig: (§ 4 Abs.2 BauNVO)
   Wohngebäude,
   die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
   Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig: (§ 4 Abs.3, § 1 Abs.6 Nr.1 Bau NVO)
   Anlagen für Verwaltungen,
   Gartenbaubetriebe,
   Tankstellen.
2. Im Mischgebiet (MI) sind zulässig: (§ 6 Abs.2 BauNVO)
   Wohngebäude,
   Geschäfts- und Bürogebäude,
   Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 110 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   sonstige Gewerbebetriebe,
   Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig: (§ 1 Abs.5 BauNVO)
   Gartenbaubetriebe,
   Tankstellen,
   Vergnügungsstätten.
3. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
4. In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist jeweils ein unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen ausgebautes Dachgeschoß enthalten.
5. Garagen sind in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) unzulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)
   Carports als Stellplätze mit darüberliegenden, in der Regel auf Stützen ruhenden Schutzdach sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie in Vorgärten zulässig.
6. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen bzw. der Betreiber der Leitungen belastet.
   Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen behindern können, unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
7. In den dargestellten Sichtflächen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:	§ 86 LBauO M-V

8. In allen Baugebieten ist für die Hauptdachflächen der Gebäude eine Dachneigung von 37° als Mindestmaß bis 48° als Höchstmaß festgesetzt.
9. Die maximale Traufhöhe als Maß von der Geländeoberfläche an der Straßenfront eines Gebäudes bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut ist in allen WA-Gebieten auf 4,6 m begrenzt.
10. Die Dacheindeckung hat in roter oder anthrazitfarbener Ziegeldeckung oder mit roten oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen zu erfolgen.
11. Die Fassaden aller massiven Baukörper sind in Sichtmauerwerk oder unter Verwendung von Verblendmauerwerk in natürlichen roten und weißen Farbtönen auszuführen. Heller Putz oder Teilholzverkleidungen in laisierten Farbtönen sind zulässig. Holzhäuser sind nicht zulässig.
12. Carports sind in leichter Bauweise aus Holz auszuführen.
13. Als sichtbare Einfriedungen sind in den WA-Gebieten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig; Drahtzäune sind einzupflanzen. Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,20 m begrenzt; Sockel - nur zulässig bis 30 cm Höhe - und Tür- bzw. Toreinfassungen sind aus Ziegeln in natürlichen roten Farbtönen des Brandes zu mauern; künstlich genarbte Steine oder besandete Ziegel sind unzulässig.
14. Die Vorgärten dürfen nicht über das fur Zuwegungen und Stellplätze fur Mülbehälter notwendige Maß hinaus befestigt werden.

III. GRÜNORDNUNG	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

15. Auf den als Parkanlage ausgewiesenen Flächen sind extensiv zu pflegende Rasenflächen anzulegen; auf 25 % der Anlagenfläche sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu ersetzen. Die ausgewiesenen Standorte für die Pflanzen von heimischen, standortgerechten grobkronigen Laubbäumen können bei Einhaltung der dargestellten Anzahl geringfügig verändert werden.
16. Auf der als Spielplatz ausgewiesenen Grünfläche ist eine extensiv zu pflegende Wiese anzulegen und es sind mindestens 10 heimische Obstbäume der Qualität Hochstamm anzupflanzen, zu pflegen und zu ersetzen.
17. Auf der als Sukzessionsfläche ausgewiesenen Grünfläche ist eine Wiese anzulegen und nach einjähriger Fertigstellungspflege brach liegenzulassen; auf der Wiesenfläche ist mindestens alle 5 Jahre ein manuelles Gehölzaufwuchs zu entfernen. Zusätzlich sind auf dieser Fläche mindestens 6 heimische Laubbäume unter Beachtung des erforderlichen Schutzes der vorhandenen Trinkwasserleitung bzw. der geplanten Regenwasserleitung zu pflanzen, zu pflegen und zu ersetzen.
18. Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen sind, ist je 1,0 m ausgewiesener Breite eine Reihe heimischer, standortgerechter Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu ersetzen; dabei ist je 10,0 m Länge der ausgewiesenen Pflanzfläche mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
19. In den WA-Gebieten ist in den Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) je 10,0 m Grundstücksbreite mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
20. Auf dem öffentlichen Parkplatz ist je vier Stellplätze ein heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf einer Fläche von 2,0 m mal 2,0 m darf der Wurzelbereich nicht befestigt werden.
21. Die Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen, auf denen das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt ist, sind mit der dargestellten Anzahl von heimischen, standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen; die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
22. Auf dem Dorfplatz (Gänsemarkt) sind im Rahmen der zukünftigen Platzgestaltung mindestens sechs heimische und standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN	

23. Die für den Kfz.-, Rad- und Fußgängerverkehr vorgesehene befestigte Fläche ist in der Planstraße A höchstens 6,0 m breit, in der Planstraße B höchstens 5,0 m breit auszubilden. Für die Befestigung aller übrigen Verkehrsflächen und der Zufahrten auf den Baugrundstücken ist ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu wählen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

HINWEISE :

1. Mit der Festsetzung „zu erhaltende Bäume“ werden nicht alle zu schützenden Bäume erfaßt. Die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zum Schutz von Bäumen und Anpflanzungen sind zu beachten und bleiben unberührt.
2. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr.23 vom 28.12.93 §.9ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow.

VERFAHRENSVERMERKE

ZUR ÄNDERUNG DES B - PLANES NR. 2

15. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.1999 vereinfacht geändert.

    Lieblingshof, d. [illegible] Bürgermeister

16. Die von der Änderung [illegible] werden benachrichtigt.

    Lieblingshof, d. [illegible] Bürgermeister

17. Die Bebauungsplanänderung [illegible] wird aus der Planzeichnung (Teil A) und [illegible] (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Lieblingshof, d. [illegible] Bürgermeister

18. Die Stelle, bei der der Text mit Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am [illegible] durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger Warnow-Ost 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am [illegible] in Kraft getreten.

    Lieblingshof, d. [illegible] Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 85 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S.518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Lieblingshof vom [illegible] und der Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Petschow "Am Südwesthang" südlich der Straße nach Bandelstorf, südwestlich der Bebauung an der Straße nach Prangendorf, südöstlich des Friedhofs und östlich der Straße nach Schlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 04.12.92. Der entsprechende Beschluß der Gemeindevertretung ist durch Aushang am [illegible] bekanntgemacht worden.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 04.12.92 durchgeführt worden.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.93 und [illegible] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.09.93 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.09.93 bis zum 08.10.93 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vom 27.08.93 bis zum 27.09.93 vorgebracht werden konnten, durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am [illegible] 1995 in den Grenzen des Gemeindegebiets wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der topographischen Darstellung der Grenzpunkte ist die Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fixierung im Maßstab 1 : 1000 erforderlich ist. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 13.11.95 NOV. 1995 Siegel des Kataster- und Vermessungsamtes des Kfz.-Amtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.7.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der erneuten Auslegung (ZUR 1) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 09.06.95 bis zum 09.06.95 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu dem geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten, die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vom [illegible] bis zum [illegible] vorgebracht werden konnten, durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

   Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am [illegible] von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.7.94 gebilligt.

    Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Verfügung vom [illegible] des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom [illegible] unter [illegible] Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Az: 15-6-30.10 / 05.00-4/92

    Lieblingshof, 6.11.95 Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen werden durch den entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom [illegible] erfüllt. Die Mitteilung hierüber ist mit Schreiben vom [illegible] des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom [illegible] bestätigt. Az: II 44 30.10

    Lieblingshof, 16.04.96 Bürgermeister

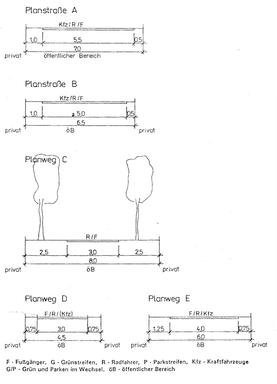
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

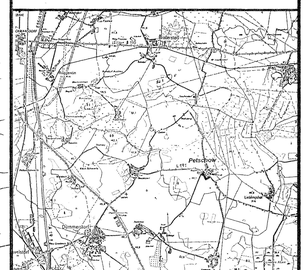
    Lieblingshof, 16.04.96 Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans durch die obere Landesplanungsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan und Genehmigung und der Genehmigung sowie 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 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am [illegible] in Kraft getreten.

    Lieblingshof, 16.04.96 Bürgermeister

Straßenquerschnitte M.1:100





GEMEINDE LIEBLINGSHOF
LANDKREIS BAD DOBERAN
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 2
PETSCHOW „AM SÜDWESTHANG“

Lieblingshof, November 1995

Bürgermeister

Verfasser: Arbeitsgemeinschaft
Stadt, Raum, Objekt + B.A.U.
Architekten & Planer:
Fedelhören 8
28203 Bremen

überarbeitet durch
Architektur- & Planungsbüro
Dr. Mohr Rostock
Rosa-Luxemburg-Str. 19
18055 Rostock