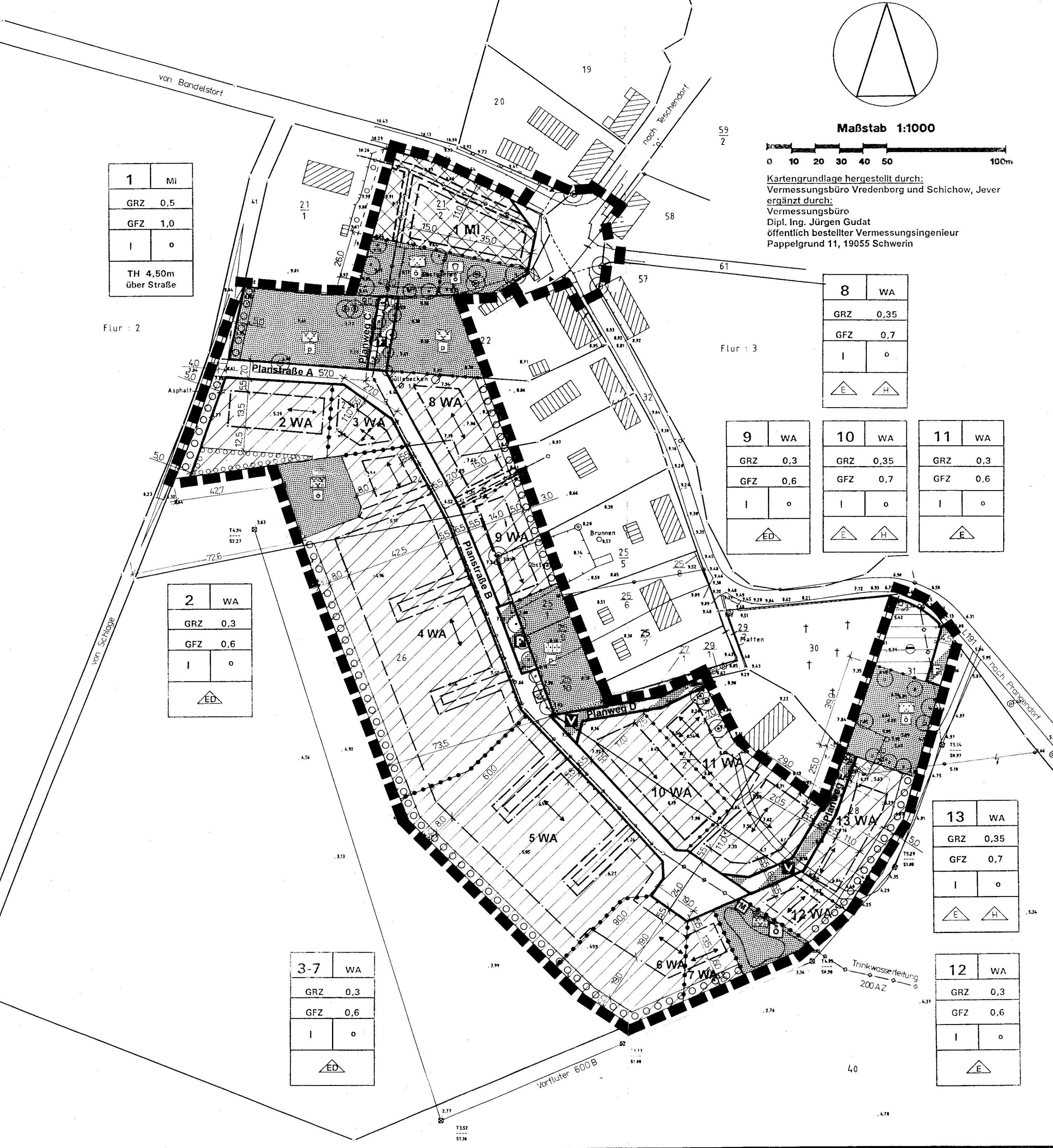


SATZUNG DER GEMEINDE LIEBLINGSHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 PETSCHOW „AM SÜDWESTHANG“

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-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschößflächenzahl 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)

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

Öffentliche Parkplätze

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG 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

GRÜNLÄCHEN (§ 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)

Stellplätze für Abfallbehälter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen

vorhandene Höhe (nicht auf NN oder HN bezogen)

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung

vorhandene hochbauliche Anlagen

vorhandene Hauptversorgungsleitungen

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

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

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.

Im Mischgebiet (MI) sind zulässig: (§ 6 Abs.2 BauNVO)

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobauwerke, Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 150 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.

In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist jeweils ein unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen ausgebauter Dachgeschoss enthalten.

Garagen sind in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) unzulässig. Carports als Stellplätze mit darüberliegendem, in der Regel auf Stützen ruhendem Schutzdach sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie in Vorgärten zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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)

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

In allen Baugebieten ist für die Hauptdachflächen der Gebäude eine Dachneigung von 37° als Mindestmaß festgesetzt.

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 4,5 m begrenzt.

Die Dachdeckung hat in roter oder anthrazitfarbener Ziegelddeckung oder mit roten oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen zu erfolgen.

Die Fassaden außer massiven Baukörper sind in Sichtmauerwerk oder unter Verwendung von Verblendenmauerwerk in natürlichen roten und weißen Farbtonen auszuführen. Heller Putz oder Teilholzverkleidungen in lasierten Farbtonen sind zulässig. Holzfassaden sind nicht zulässig.

Carports sind in leichter Bauweise aus Holz auszuführen.

Als sichtbare Einfriedungen sind in den WA-Gebieten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig; Drahtzaune 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 Farbtonen des Brandes zu mauern; künstlich genarbte Steine oder besandete Ziegel sind unzulässig.

Die Vorgärten dürfen nicht über das für Zuwegungen und Stellplätze für Müllbehälter notwendige Maß hinaus befestigt werden.

III. GRÜNDORDNUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den als Parkanlage ausgewiesenen Flächen sind intensiv zu pflegende Rasenflächen anzulegen; auf 25 % der Anlagefläche sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die ausgewiesenen Standorte für das Pflanzen von heimischen, standortgerechten großkronigen Laubbäumen können bei Einhaltung der dargestellten Anzahl geringfügig verändert werden.

Auf der als Spielplatz ausgewiesenen Grünfläche ist eine intensiv zu pflegende Wiese anzulegen und es sind mindestens 10 heimische Obstbäume der Qualität Höchstmaß anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Auf der als Sukzessionsfläche ausgewiesenen Grünfläche ist eine Wiese anzulegen und nach einjähriger Fertigstellungspflege brach liegenlassen; auf der Wiesenfläche ist mindestens alle 5 Jahre eventueller Gehölzaufwuchs zu entfernen. Zusätzlich sind auf dieser Fläche mindestens 5 heimische Laubbäume unter Beachtung des erforderlichen Schutzes der vorhandenen Trinkwasserleitung bzw. der geplanten Regenwasserleitung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr.11 S.518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lieblingshof vom ... und mit 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:

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ... nachgeliefert worden.

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

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

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

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

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Der katastralmäßige Bestand am ... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur großvermaßig, da die rechtliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

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

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Az. ...

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wies aus Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ... bestätigt. Az. ...

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

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind den Bürgern bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung ist auf der Gemeindeordnung der Verwaltung von Verfahren- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 116 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

15. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Straßenquerschnitte M.1:100

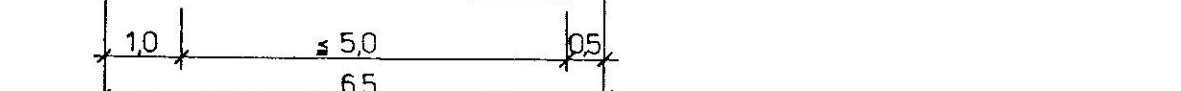
Planstraße A



Planstraße B



Planweg C



Planweg D



Planweg E



F - Fußgänger, G - Grünstreifen, R - Radfahrer, P - Parkstreifen, Kfz - Kraftfahrzeuge

Grün - Grün und Parken im Wechsel, GB - öffentlicher Bereich

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes

Einzel des KV - Antenne

Leiter des Katalysators und Verneimungsarmes