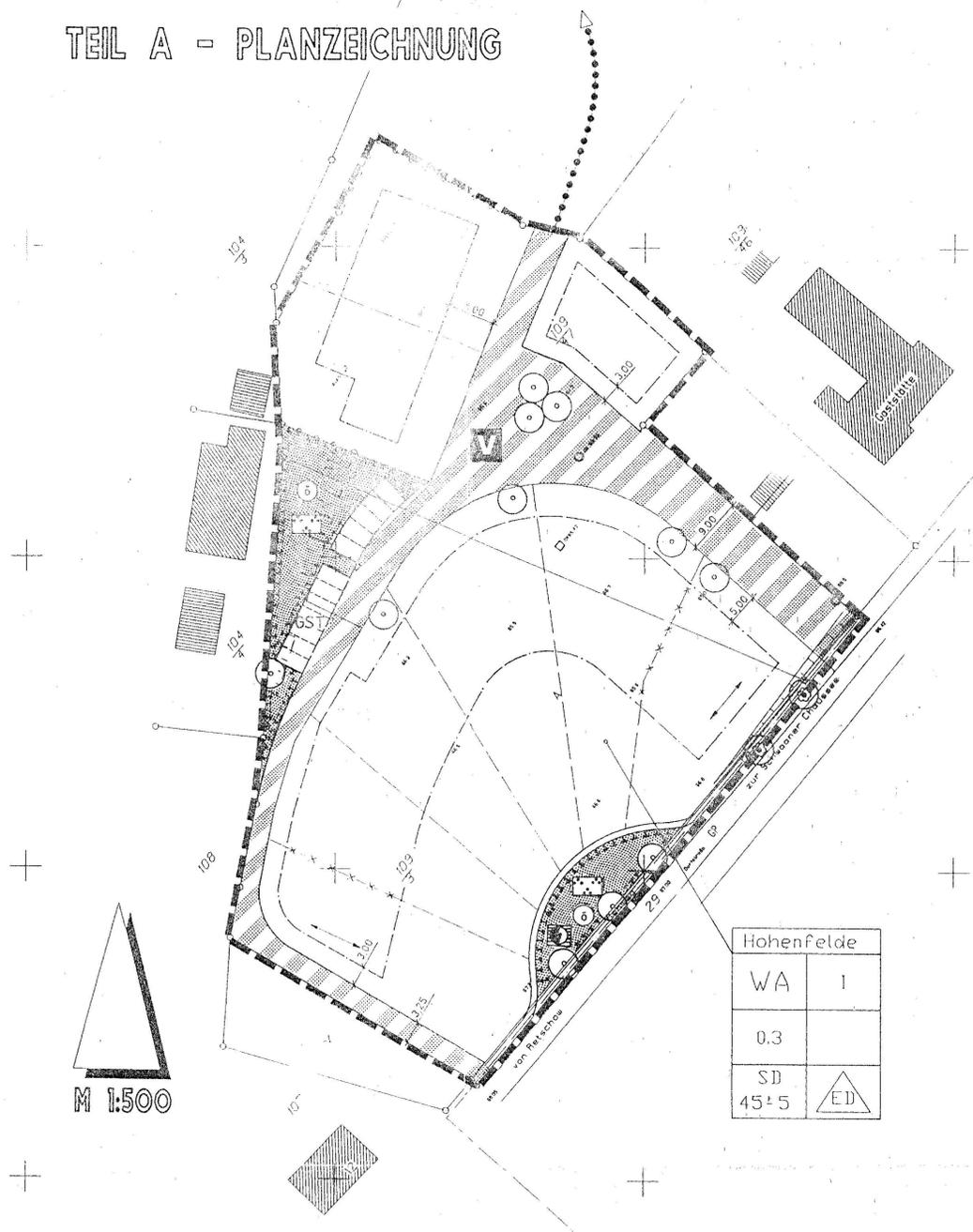


GEMEINDE HOHENFELDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - GEBIET: DIERTSCHE WIESE

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Geschosflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 1,5 Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsüberzogener Bereich
- Grünflächen
 - Grünflächen
 - Parkanlage
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen - Bäume
 - Erhaltung - Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - Fl. Nebenanal. - Gemeinschaftsstellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Darstellungen ohne Normcharakter
 - Vorhandene bauliche Anlagen
 - Firstichtung
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Fußweg

TEIL B - TEXT

- 1.0. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1/1 BauGB)
 - 1.1. Für alle allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Sonstige Gewerbebetriebe“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 5 ist die bestimmte Art der Nutzung „Nicht störende Handwerksbetriebe“ nur als Ausnahme zulässig.
- 2.0. BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1/2, BauGB)
 - 2.1. Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudebegrenzende Elemente bedingt sind.
- 3.0. GARAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1/4 BauGB)
 - 3.1. Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO) auf den Baulichen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO nur über die festgesetzte Planstraße anzubinden. Garagen zwischen rückwärtiger Baugrenze und Dorfstraße (Gartenzone) sind unzulässig.
- 4.0. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1/23 A+B BauGB)
 - 4.1. Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Flächen ist entsprechend dem angegebenen Pflanzstandort mit Obstbäumen mit einem Stammumfang von 8 - 12 cm zu erfüllen.
 - 4.2. Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der privaten Flächen ist entsprechend der Pflanzstandorte mit einheimischen Laubbäumen in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu erfüllen.
 - 4.3. Das Pflanzgebot auf der festgesetzten Fläche ist mit einer heimischen standortgerechten Bepflanzung in Baumstammqualität (Stk. 2 x v. 50 - 100 cm / Höl. 2 x v. 125 - 150 cm) herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Insbesondere kommen in Betracht: Stieleiche (Quercus robur), Roter Hartleigol (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia).
- 5.0. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen:

Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen baulichen Anlagen nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Erdgeschossfußbodens der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,80 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert / ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.
- 6.0. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)
 - 6.1. Alle Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichen mit einem Satteldach / Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung ist mit 45° +/- 5° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine dunkle bzw. anthrazitfarbene Pfanne vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind schrägverglasigte Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer, für diese gilt die festgesetzte Dachneigung nicht.
 - 6.2. Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein roter oder rotbrauner Ziegel, ein weißer Putz oder weißer Verblender mit heller Verfugung vorzusehen.
 - 6.3. Für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, ist als Einfriedung eine Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m vorzusehen. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

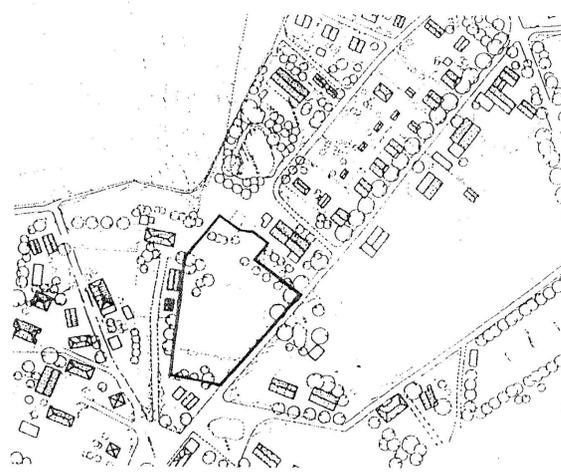
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479).

Nachrichtliche Übernahme:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DtschG M-V (Svbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff.) 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 die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHREN

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.06.1996 bis 28.07.96 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.08.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die von der Planung berührten Grundstückseigentümer sind mit Schreiben vom 22.08.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer am 22.08.96 geprüft.
6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.08.96 gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
8. Der Beschluß über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 22.08.96 bis zum 22.09.96 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.08.96 in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENFELDE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 GEBIET: DIERTSCHE WIESE

Maßstab: 1:500
Datum: Jan. 1995
Zeichen: br/nj



1. ÄNDERUNG

Datum: Okt. 1996

WASTRA-PLAN
Ingenieurgesellschaft mbH