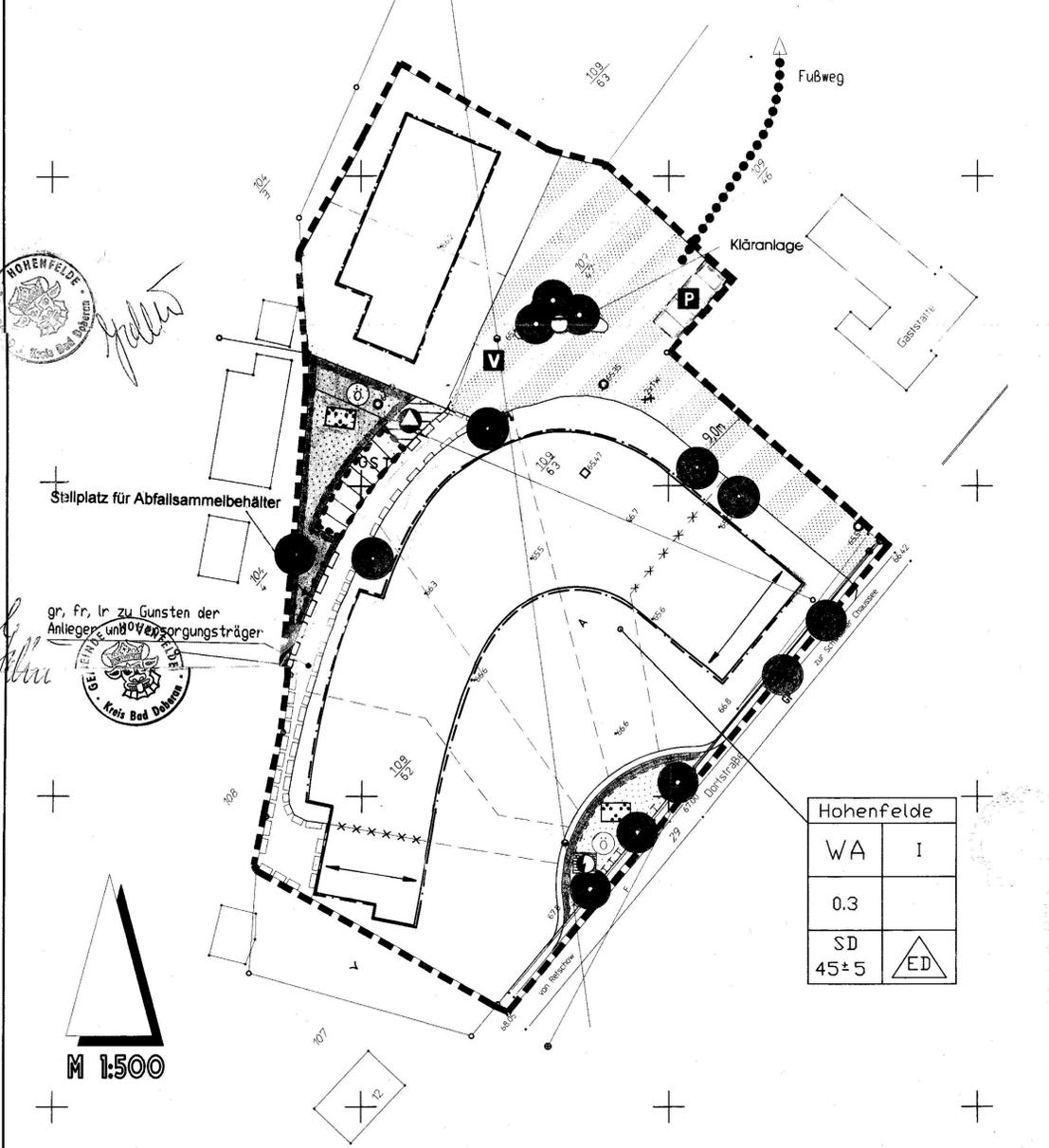


GEMEINDE HOHENFELDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - GEBIET: DIERTSCHE WIESE

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Hohenfelde	
WA	I
0,3	
SD	ED
45±5	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Geschosflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - V Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**
 - Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
 - Abfall
 - Abwasser
 - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 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. Nebenani. - Gemeinschaftsstellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Vorhandene bauliche Anlagen
 - Firstichtung
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Fußweg

Es gilt die Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

TEIL B - TEXT

- 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.
- 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, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
- GARAGEN / STELLPLATZE (§ 9 ABS. 1/4 BauGB)**

3.1 Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO) auf den Bauflächen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO nur über die festgesetzte Planstraße bzw. über das Fahrrecht her anzubinden. Garagen zwischen rückwärtiger Baugrenze und Dorfstraße (Gartenzone) sind unzulässig.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1/25 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 Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu erfüllen.

4.3 Das Pflanzgebot auf der festgesetzten Fläche ist mit einer heimischen, standortgerechten Bepflanzung in Baumschulqualität (Str. 2 x v. 60-100 cm / Hei. 2 x v. 125-150 cm) herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Insbesondere kommen in Betracht: Stieleiche (Quercus robur), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia).
- 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 bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Erdgeschoßbodens der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert / ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschödebene.
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE 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 rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind schrägverglasigte Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünnte Dächer, für diese gilt die festgesetzte Dachneigung nicht.

6.2 Für alle Hauptgebäude ist die Wandfläche ein roter oder rotbrauner Ziegel, ein weißer Putz oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

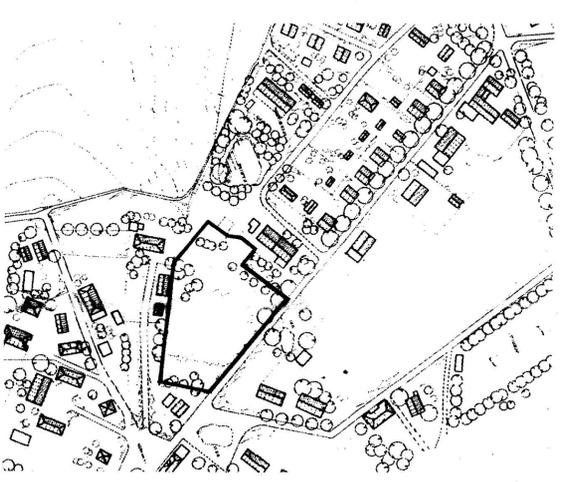
6.3 Grundstücksteile die an öffentliche Erschließungselemente grenzen ist als Einfriedung eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

Nachrichtliche Übernahme:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. 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 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.

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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHREN

Satzung der Gemeinde Hohenfelde über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet in der Ortsmitte, nordwestlich der Dorfstraße. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.11.1964 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.04.1994 (GVBl. M-V S. 518) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 22.04.1994 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Dabrunn vom 22.04.1994 über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet in der Ortsmitte, nordwestlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bekanntmachungstafel vom 15.05.95 bis zum 22.07.95 / durch Abdruck in der ... am ... erfolgt.

Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.05.95 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.05.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit ... beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.95 bis zum 22.07.95 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.05.95 bis ... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 09.05.95 im Geltungsbereich ... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3900 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Rostock, den 09.05.95 - Katasteramt

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte am 07.03.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (ziff. 6) 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 ... bis zum ... während folgender Zeiten ... erneut öffentlich ausgelegt. (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 ... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.03.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.96 gebilligt. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (LS 1) vom 14.03.95 gebilligt. Hohenfelde, den 15.05.95 - Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.04.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde / des Landrates vom ... Az ... bestätigt. Hohenfelde, den 30.04.96 - Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiemit ausgeteilt. Hohenfelde, den 30.04.96 - Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Plan Auskunft zu erhalten ist, sind am ... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 15.05.96 bis zum 22.07.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 4 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.05.96 in Kreisblatt ... Hohenfelde, den 30.04.96 - Der Bürgermeister

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

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

