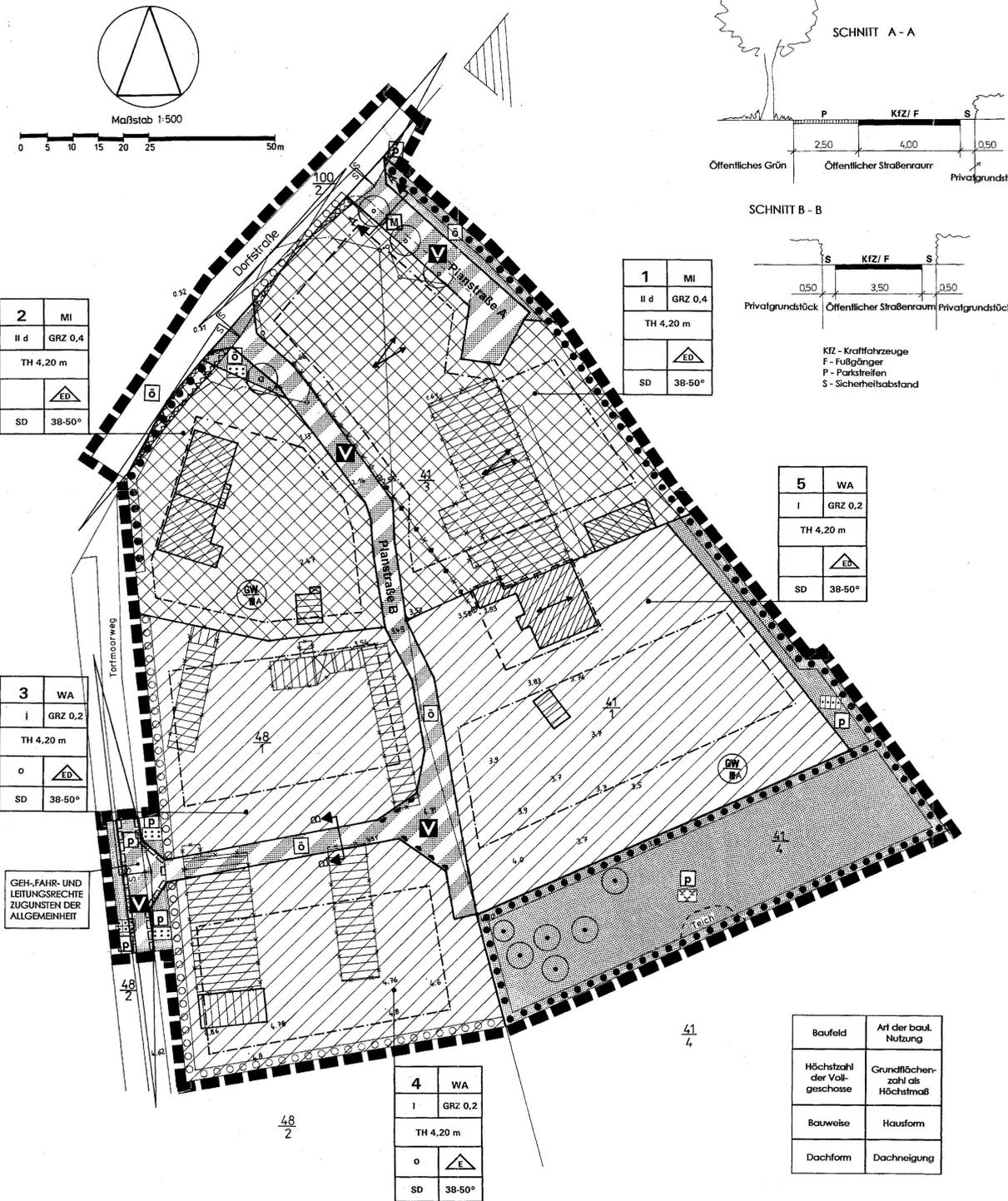


# GEMEINDE HOHENFELDE

## BEBAUUNGSPLAN Nr.6 -1. ÄNDERUNG WOHNGEBIET „AM TORFMOORWEG“

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1984 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3, S.518) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Hohenfelde vom 12.11.1997 die folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für das Wohn- und Mischgebiet „Am Torfmoorweg“, südlich der Dorfstraße, östlich des Torfmoorweges und westlich des Grundstücks 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung) 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)**
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - II d Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II. Gesch. nur im Dachgesch. zulässig
  - TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Offene Bauweise
  - Einzelhäuser zulässig
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Satteldach
  - Firstrichtung
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Ö öffentliche Verkehrsfläche P private Verkehrsfläche
- Zweckbestimmung: V Verkehrsberuhigter Bereich M Müllbereitstellungsplatz**
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- oberirdisch fortfallend (hier: 0,4 kV)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Grünflächen Ö öffentliche Grünflächen p private Grünflächen
- Zweckbestimmung: naturreisende Grünfläche Straßenbegleitgrün Gartenland**
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)**
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Schutzzone III A
- 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)**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen Anpflanzen von Bäumen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- örtlich vorhandene Höhe
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - Sichtdreieck vorhandene hochbauliche Anlage
  - entfallende hochbauliche Anlage

### TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

- In den Baufeldern 1 und 2 sind von den nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 9). Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- In den Baufeldern 3, 4 und 5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16-20 BauNVO)

- Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens am Anschluß des Grundstücks (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhautoberkante.

#### GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 21 a BauNVO)

- Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen mindestens 5,0 m; vor überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.
- Notwendige öffentliche Stellplätze sind für das Baufeld 1 in der Planstraße A, das Baufeld 2 in der Dorfstraße und die Baufelder 3, 4 und 5 im Bereich der Aufwertung der Planstraße B einzurunden.

#### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14, 22, 23 BauNVO)

- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist max. 50 cm über Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Das II. mögliche Vollgesch. ist das ausgebaute Dachgesch. (II d).
- Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.
- Im Baufeld 1 ist eine Firstrichtung im angegebenen Bereich zu wählen.

#### SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Ausschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronensatz in mindestens 2,50 m Höhe.

#### GRÜNGESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Entlang der Grenzen der Baufelder zur freien Landschaft der Baufelder 3 und 4 sowie im öffentlichen Grünbereich an der Dorfstraße besteht ein Pflanzgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Es ist eine geschlossene Pflanzung aus heimischen Laubholzarten in einer Breite von mindestens 2 m herzustellen und zu pflegen.
- In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind nicht nur vorhandene Gehölze zu erhalten; sondern auch die für den Bereich typischen Arten der natürlichen Vegetation zu pflegen, zu ergänzen oder nachzupflanzen.
- Für die im öffentlichen Raum festgesetzten Bäume sind heimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Ahorn) mind. 3x verpflanzt mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen).
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern.

#### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 86 BauO M-V)

- Einfriedigungen der Grundstücke sind als Hecken, Holzzäune oder Ziegelmauern auszuführen. Drahtzäune auf der Gartenseite von Hecken sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude der Hauptnutzung eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad festgesetzt.
- Außenwände der Wohnhäuser sind in Verblendmauerwerk oder geputzt auszuführen. Nicht erlaubt sind Kunststoffverkleidungen. In den Baufeldern des Wohngebietes sind auch Holzfassaden zulässig.
- Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken einzubeziehen.

#### HINWEISE:

- Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:  
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3). Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.
- Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975)) für die Trinkwasserschutzzone III A, da sich das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Hohenfelde befindet.

Planverfasser  
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsbüro für Wohnbauangelegenheiten, Bebauungspläne und Rahmenpläne  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 614/15-81-aid  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18056 Rostock, Tel.: 242080, Fax: 2420811

### VERFAHRENSVERMERKE der 1. Änderung

- Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.97. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.09.97 bis zum 12.09.97 erfolgt.

Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 03.09.97 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.09.97 bis zum 03.10.97 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 04.09.97 bis zum 12.09.97 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister

- Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.11.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.11.97 gebilligt.

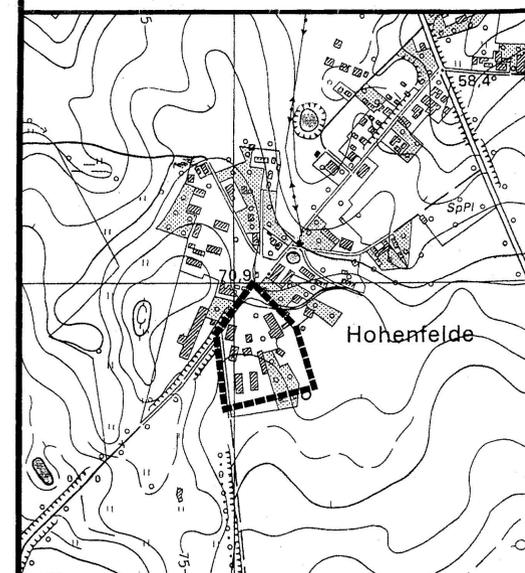
Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister

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

Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluß über den geänderten 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 28.11.97 bis zum 28.11.97 durch Aushang örtlich 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.11.97 in Kraft getreten.

Hohenfelde, 01.12.97 (Siegelabdruck) Jatsch Bürgermeister



GEMEINDE HOHENFELDE  
Kreis Rostock-Dobersen  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
MISCH- UND WOHNGBIET „Am Torfmoorweg“  
südlich der Dorfstraße, östlich des Torfmoorweges und westlich des Grundstücks 40  
1. ÄNDERUNG  
Hohenfelde, 12.11.1997  
Jatsch Bürgermeister