SATZUNG DER GEMEINDE HOHENFELDE / KREIS BAD DOBERAN ÜBER DEN

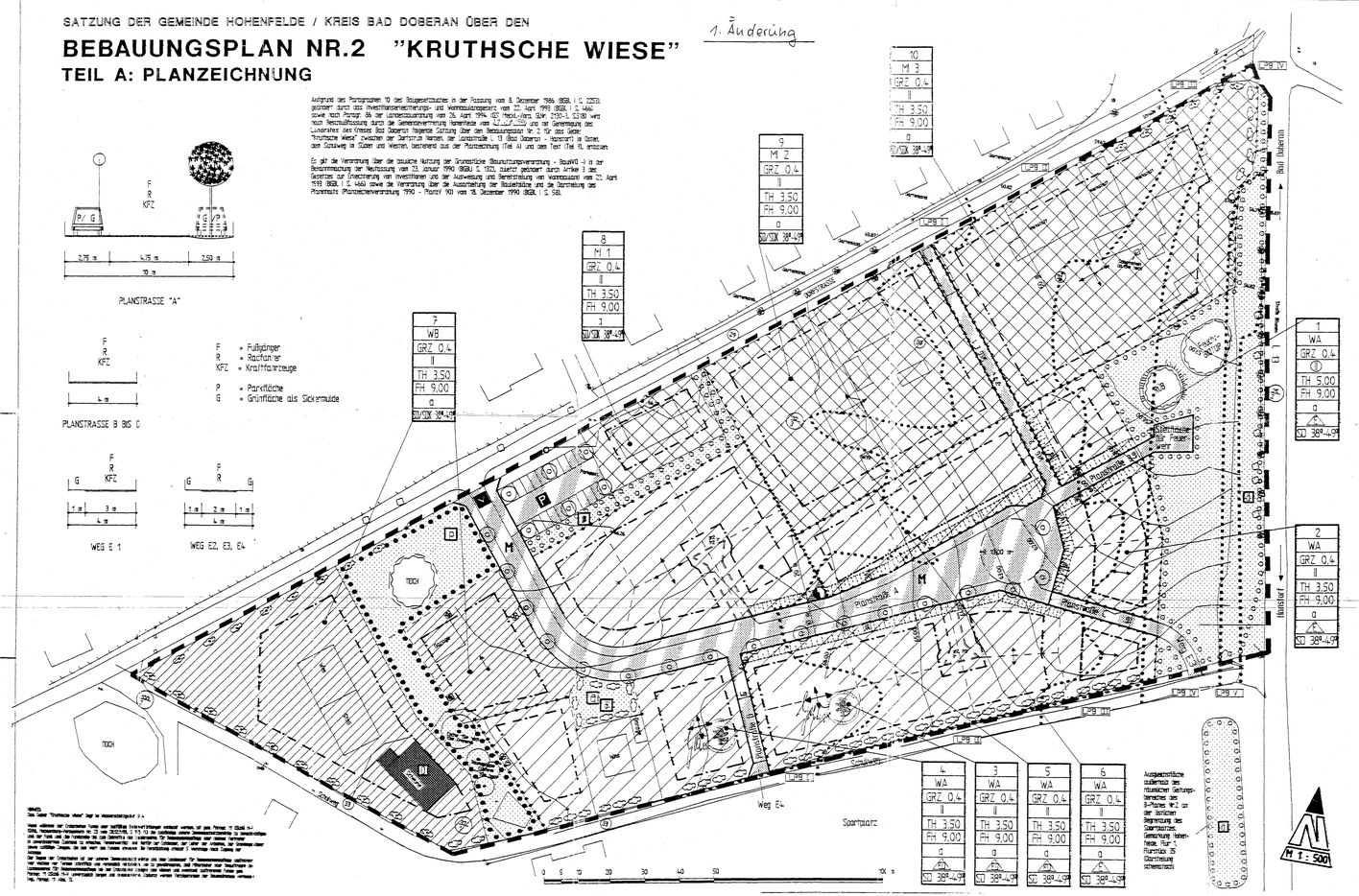
BEBAUUNGSPLAN NR.2 "KRUTHSCHE WIESE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

1. Änderung

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach Paragr. 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GVO. Meckl.-Vorp. GlNr. 2130-1, 5310) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 4.Juli 1996 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Kruthsche Wiese" zwischen der Dorfstraße Warnow, der Landstraße L 131 Bad Doberan - Vorpommern in Garen, den Schlaweys im Süden und Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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. I S. 58).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNG — RECHTSGRUNDLAGE

I FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete — Paragr. 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO, Paragr. 4 Abs. 2 BauNVO

WB — Besondere Wohngebiete — Paragr. 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO

MI — Mischgebiete — Paragr. 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — Paragr. 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, Paragr. 16-21 BauNVO

GRZ 0.4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (Z) (hier: 0,4) — Paragr. 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) (hier: 2) — Paragr. 16 BauNVO

TH — Traufhöhe als Höchstgrenze (hier: 3m) (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) — Paragr. 16 BauNVO

FH — Firsthöhe als Höchstgrenze (hier: maximale Firsthöhe, gemessen von der Vorgartenkante Straßenmitte) — Paragr. 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — Paragr. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Paragr.22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise — Paragr. 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig — Paragr. 22 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Paragr. 22 BauNVO

SD 38°-49° — Satteldach, Neigung von 38 Grad- und 49 Grad Neigung — Paragr. 22 BauNVO

Baulinie — Paragr. 23 BauNVO

Baugrenze — Paragr. 23 BauNVO

VORGÄRTEN — Paragr. 1 Abs.1 Nr.1 BauGB und Abs.4 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich

Hauptverkehrsstraße

öffentliche Parkplätze

DN- UND ANSCHNITTEN UND ANSCHLUSS UNDERER FLÄCHEN AN DIE VORGÄRTEN — Paragr. 1 Abs.1 Nr.1 und Abs. 4 BauGB

Bereich ohne D- und Anschnitt

FLÄCHEN FÜR VORGÄRTENGARAGEN, FÜR DIE KENNZEICHNUNG DER BESTEHENDE FÜR LUFTWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN ZONE FÜR GELEGENHEIT — Paragr. 1 Abs.1 Nr.2, Nr.4 und Abs. 4 BauGB

Garagenplatz - Tiefe

SICHTWINKEL (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Sichtdreieck

öffentliche Sichtdreieck

private Sichtdreieck

Sichtdreieck für Grünen 3m 1 Meter

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — Paragr. 1 Abs.1 Nr.5 und Abs. 4 BauGB

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER UMWELTBELANGE — Paragr. 1 Abs.1 Nr.20 (Z) und Abs. 4 BauGB

Begrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — Paragr. 1 Abs.1 Nr.25 Buchst. b und Abs. 4 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen

Anpflanzen von Hecken

Begrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern — Paragr. 1 Abs.1 Nr.25 Buchst. b und Abs. 4 BauGB

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Hecken

REGELUNGEN FÜR DIE STANDORTMÄßIGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZWECKSAMMEN — Paragr. 1 Abs.4 BauGB

(B) — Einzelanlagen landwirtschaftlicher Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit und Versorgungsträger gF1 = Gemeinde Hohenfelde, gF2 = Gemeinde Warnow, VF2 = Fernmelde Kabelgar., F1 = Leitungsrecht — Paragr. 1 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger

Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Immissionsschutzgrünstreifen — Paragr. 1 Abs.1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, abgetragenen von Erdmassen, soweit sie für Vorhaben des Straßenbaues anfallen und sind — Paragr. 1 Abs.1 Nr.26 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — Paragr. 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — Paragr. 1 Abs.4 BauNVO

Firstrichtungslinie

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

HLBP — vorhandene Höhe nach DB

Nummer des Baumrasters (Z) (L)

vorhandene Hauptverkehrsstraßen

in Ausbau geplanente Hauptverkehrsstraßen

Hauptverkehrsverbindung

vorhandene technische Anlage (Z) (Ma)

Hausanschlussleitungen (Ow, Gasse)

Bezeichnung von (L) (Z) (Z) (V) (V) vorhandenen Kabelgarn

vorhandenen (L) (L) (Z) (V) (V) vorhandenen Kabelgarn

Bezeichnung von (L) (Z) (Z) (V) (V) vorhandenen Kabelgarn

TEIL B: TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluß bestimmter Arten von zulässigen baulichen Nutzungen — Paragraphen 1 Abs. 5 BauNVO

II. In WA:
Von den Nutzungen in Gemäßheit Paragraphen 4. Abs. 2 Nr.2 u. 3 BauNVO und nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

12. In WB:
Von den Nutzungen in Gemäßheit Paragraphen 4 a Abs. 2 Nr. 3 bis 5 BauNVO und nicht zulässig:
- sonstiges Gewerbegebiete,
- Tankstellen und Gewerbebetriebe

13. In MI:
Von den Nutzungen in Gemäßheit Paragraphen 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO und nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (Z) des Paragraphen 4 a Abs. 2 Nr. 2

2. Verkehrsflächen von Ausnahmen
In WA:
Ausnahmen in Gemäßheit Paragraphen 4 Abs2 Nr. 1 bis 5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und nicht zulässig.

2.2 In WB:
Ausnahmen in Gemäßheit Paragraphen 4 a Abs. 3 Nr. 1 bis 3:
- Anlagen für gewerbliche Verwaltungen,
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen und nicht zulässig

2.3 In MI:
Ausnahmen in Gemäßheit Paragraphen 6 Abs. 3 BauNVO:
- Vergnügungsstätten (Z) des Paragraphen 4 a Abs. 2 Nr. 2

3. An den Grundstücksgrenzen und Grünzonen von Wohnanlagen und Bereiche über 70 cm — Paragraphen 9 Abs. 1 Nr. 10
zu Fahrbahnbereiche - Straßenlinien, Ausgenommen sind Sichtdreiecke, Einfahrten und Verkehrsflächen, soweit die Sicht auf bewegliche Fahrzeuge nicht verhindert

I. BAUGRENZENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH BAUGRENZEN

4. Überschreiten von Außenwänden der Hauptgebäude können tolerieren dann jedoch nicht, nachdem Nachbarrechte verletzen werden.
Alle Ausnahmen und Abweichungen für das diesem Gesetzes zulässig.

5. Dachgeschosse sind nach einheitlichen Neigungen der Flächen und Höhen zu gestalten.

6. Die Dachgeschoßfußbereiche ist bis zu 50 cm über der jeweils dazugehörenden ursprünglichen Geländeoberfläche von der Vorderkante Außenwand der Hauptgebäude zulässig.

7. In allen Baubereichen ist für die Hauptdachflächen der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis 49° festgesetzt.
Der Dachüberstand darf maximal 0,75 m betragen.

8. Die Dachdecker sind mit Dachziegeln oder -steinen in rotem, rotbraunen oder schwarzgrauen Farbtonen einzudecken.

9. Garagen und in der Nachbarschaft der jeweiligen Hauptgebäuden anzuordnen. Werden Garagen oder Carports benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie einheitlich in Ausführung zu gestalten.

10. Es nach Zwischen Flächen der besonderen Grundstücke und nur Sichtflächen zwei gartenwege anzulegen.
Die Zufahrt nicht gewendet Ausnahmen, Ausnahmen, Anlagen für Außenwerbung gesetzt werden.

11. Einfriedungen zwischen Vorgärten und Einfriedungen als geschlossene Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig, bestehend gepflanzten begrünten Maschinenzäunen zulässig.

12. Zur Abgrenzung der Wohnbereiche und Garten Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 1,8 m und einer Länge bis zu 3,50 m zu Hauptgebäuden zulässig. Zu Verwendung bis zu 0,50 m und einer Tiefe von 0,500 m Sichtschutzmauern.

13. Zur Verhinderung des Einsickerwassers und zu den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterhalten Einfriedung der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,50 m und einer Tiefe von 0,500 m für Wiedergaben des Aufschüttungen einer Abgrabungen zu dulden.

14. Die Geländeaufschüttungen zwischen Nachbargrundstücken sind als Trockenmauern zulässig.

15. Für den gemeinschaftlichen Bereichen Wege, die Außenanlagen der Wohnanlagen- und Schlaufenwege entsprechend den eingezeichneten Überquerbereichen nach DIN 4109 Abschn. 5 Schallschutz in Hochbau ausgebaut werden. Bei der Grundrißgestaltung sind die Grenzwerte/Außen Pläne auf die der Lärmbereiche LR eingewendeter Seite anzuordnen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

16. Im jeweiligen Eigentum der Wohnanlagen und Angaben über Begrünung, Bepflanzung Mülleimerbehälter und Behälterplatz durchzuführen.

17. Über die Planungsbereichs verbundenen Baumschutzes ist zu erhalten und zu ergänzen. Jegliche Bewerbungsfläche durch wildwachsen der Baumschutzes ist zu verhindern.

18. Innerhalb der mit Pflanzungen festgesetzten Flächen und jeweiß Grünordnungsplan die einer geschlossenen Pflanzung des heimischen, standortgerechten Wuchses und Strauchern zu verwenden und auf Dauer zu unterhalten. Je 2 m Fläche ist eine Zu verwendeten Baumschulgewächs zu pflanzen, welche in 200 cm mes. 1 großkroniger Baum 1 Ordnung oder mes. 16 cm Stammumfang und in 200 cm mes. 1 anhängender Baum verwendet sind.

19. Auf den Baugrundstücken ist je 200 qm mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

20. Alle Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Decksschichten oder Baumscheiben zu versehen.

21. Innerhalb der mit Pflanzungen festgesetzten Flächen sind ca 20% als offene wasserfähige Regenrückhaltebecken ROB und Versickerungsmulden anzulegen, wasserdichtes Hauptbecken als Zwerpool zwei offenen Grünzonen dulden.

22. Auf den mit Pflanzungen festgesetzten Flächen der Verkehrsflächen sind in Abstände von max. 20 m mehrreihige laubbäume aus Heckenpflanzen mit einem Stammumfang von mes. 18 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten. Baumscheiben sind mes. 1,50 x 1,50 m und anzusaaen und offenzuhalten. Die Anlage von Parkplätzen und Grünzonen-Anlagen in den Zwischenzonen ist zulässig.

23. Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist als weitere Ausgleichsfläche eine mes. 500 qm große zweirreihige Gehölzpflanzung auf zwei benachbarten Grundstücken an der östlichen Begrenzung (auf Grundstücke 1/3 gemäß Grundstücksplan) der ortsnahesten ortsnahen Strukturen entsprechen folgende Pflanzqualität der Gehölzarten (Z) zu verwenden 1 x verschnitt, 700-750 cm (V/1) des Pflanzmaterials 40-100 cm (Z/1) des Pflanzmaterials. Die Pflanzungen sind in Reihen der Einzelabstand durchzuführen und anzuordnen zu entwerfen. Nicht zugewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

ÜBERSICHTSPLAN

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
MAHR UND WEISS
18209 Bad Doberan, Wismarsche Straße 3
Tel./Fax: 038206 / 6 12 03

VERFAHREN

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 4.Juli 1996 - die ortsübliche Bekanntmachung vom 12.Juli 1996 erfolgte am 26.07.1996.

Warnow, den 26.07.1996

Der Bebauungsplan mit Begründung wurden Ziele und Zweck Paragraphen 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 12.08.1996 bis 12.09.1996 öffentlich ausgelegt.

Warnow, den 26.09.1996

Die öffentliche Bekanntmachung nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.08.1996 erfolgt.

Warnow, den 26.09.1996

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.08.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warnow, den 26.09.1996

Die Gemeindevertretung hat den 3.Entw. 25 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Warnow, den 26.09.1996

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.11.1996 bis 04.12.1996 gemäß Paragraph 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, bei der Gemeinde vorgebracht worden sind, in der Zeit vom 25.10.1996 bis zum 25.11.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warnow, den

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 26.10.96 - die von ihnen vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warnow, den 26.10.1996

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 26.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Warnow, den 26.10.1996

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine erneutes Beteiligung nach Paragraph 3 Abs. 3 Satz 1 i.V. m. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Warnow, den

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.01.97 von der Gemeindevertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.01.97 gebilligt.

Warnow, den 26.01.1997

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landes Bad Doberan vom 19.11.1997/AZ:610/20/2/2.4.1.3/4 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Warnow, den 04.12.1997

Die Nebenbestimmungen wurden durch den zuständigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.12.97 in der Weise erfüllt, daß die Hinweise und Bedenken, die von der Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 19.11.1997/AZ:610/20/2/2.4.1.3/4 - beachtet wurden.

Warnow, den 04.12.1997

Die Nebenbestimmungen wurden durch den zuständigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.12.97 in der Weise erfüllt, daß die Hinweise und Bedenken, die von der Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 19.11.1997/AZ:610/20/2/2.4.1.3/4 - beachtet wurden.

Warnow, den 04.12.1997

Die Genehmigung der Gemeinde des Bebauungsplanes sowie die Orte, an der Plan und Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.04.1998 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 Präklusion nach Paragraph 215 Abs. 1 BauGB und darauf hingewiesen worden, daß Entschädigungsansprüche nach Paragraph 39 BauGB und Ansprüche nach Paragraph 215 Abs. 2 BauGB erlöschen können.

Warnow, den 22.04.1998

1. Änderung der Satzung der

GEMEINDE HOHENFELDE

Kreis Bad Doberan / Mecklenburg - Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR.2

"Kruthsche Wiese"

für das Gebiet zwischen der Dorfstraße in Warnow, der Landstraße in Garen, den Schlaweys im Süden und Westen

Stand April 1996