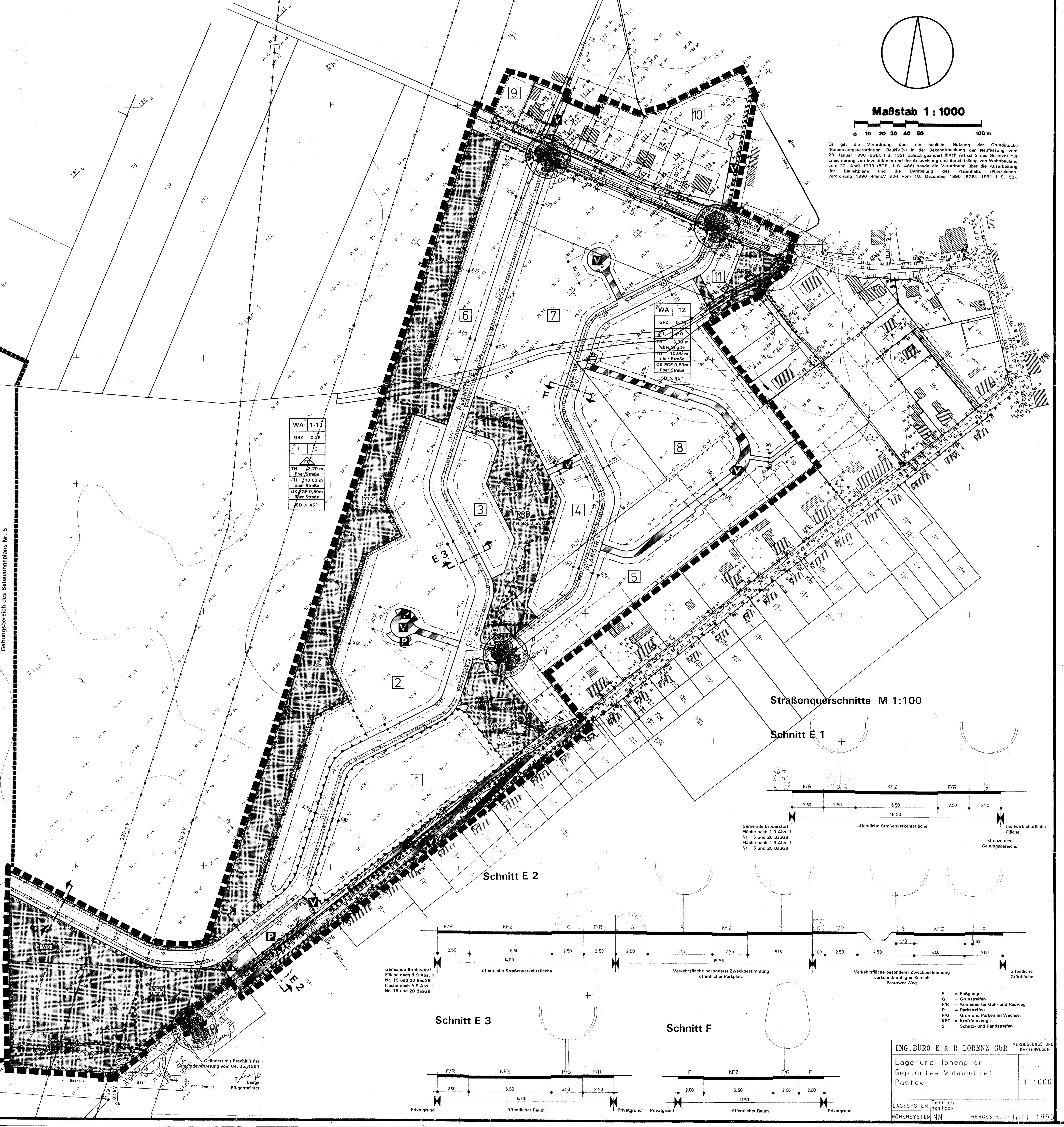
SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS WOHNGEBIET PASTOW WESTLICH DER ORTSLAGE PASTOW BEIDSEITIG DER STRASSE NACH NEUENDORF UND ÖSTLICH DER HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Broderstorf vom 09.02.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (zuständigen Genehmigungsbehörde) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet "Pasrow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen

TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
OK EGF — Oberkante Erdgeschoßfußboden über Straßenverkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD — Satteldach
≥ 45° — Dachneigung — hier gleich größer 45 Grad
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG 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:

Gas — Abwasser — Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz
naturnahe Parkanlage
Sukzessionsfläche mit Gehölzen — auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
bei schmalen Flächen
Bäume
ST — Bäume und freiwachsende Strauchhecken
ST/P — Bäume und Sträucher im Wechsel mit Parkplätzen
ST — Sträucher und freiwachsende Strauchhecken
BE — Benjeshecken
SH 100 — Schnitthecken (hier Schnitthöhe max. 1,00 m)
WG — waldartige Gehölzflächen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
bei schmalen Flächen
KA — Kopflinden - Allee
KA/G — Kopflinden - Allee und Graben

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
A — Abstandsfläche — S — Sichtfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1 — Nummer des Baugebietes
Bemaßung
Sichtdreieck
vorhandene Flurstücksgrenze
73/2 — Flurstücksbezeichnung
34.74 — vorhandene Höhe nach NN
vorhandene hochbauliche Anlage
oberirdisch Hauptversorgungsleitungen
vorh. unterirdische Versorgungsleitung 0,4 kV Elektrizität

unverbindliche Vormerkungen

vorgesehene Straßenführung
R W — Hauptrad- und Wanderweg
RRB / GB — Regenrückhaltebecken und Kleingewässerbiotope
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Bauleitplanung: — Arbeitsgemeinschaft

APR Architekten & Planer Rostock GmbH	Kontor Freiraumplanung Möller . Tradowsky
18055 Rostock, R.-Luxemburg-Str. 19, Tel.: (0381) 45 42 19 Fax.: (0381) 49 34 727	22765 Hamburg, Präsident-Krahn-Str. 19, Tel. (040) 38 17 78 Fax. (040) 38 24 40

TEIL B — TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Zulässig sind: bauliche Anlagen für Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
Unzulässig sind Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den festgesetzten Baugebieten dürfen nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die gewährleisten, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO

Die im Teil A Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Höchstmaße.
Bezugsmaß für die Erdgeschoßfußbodenhöhe, die Traufhöhe und die Oberkante Gebäude ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück.
Für die Höhenlage der Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.
Liegt die angrenzende Verkehrsfläche tiefer als das Mittel der überbaubaren Grundstücksfläche, so kann die Höhe baulicher Anlagen um dieses Differenzmaß erhöht werden.
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk.

3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Auf den dafür festgesetzten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

4. Festsetzungen zur Grünordnung — § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 83 BauO

4.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:
4.1.1 Für Anpflanzungsgebote sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden, ihrer Art entsprechend zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 zu pflanzen. Sofern nicht gesondert festgesetzt, sind die Pflanzabstände in Gehölzflächen der Wuchseigenschaft und dem Zweck entsprechend zu wählen.
4.1.1.1 Für Anpflanzungen gemäß nachfolgender Buchstaben (a) bis (f) gilt die Gehölzartenliste Nr. 1 im Begründungstext. Die Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
Großkronige Straßenbäume: Stammumfang 20 - 25 cm, B 200 - 300 cm, H 500 - 700 cm,
Übrige Bäume: Stammumfang 18 - 20 cm,
Kleinkronige Bäume: Stammumfang 14 - 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden.
Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm,
Niedrigwachsende Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 40 - 60 cm.
(a) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen bestehen über die Festsetzungen in der Planzeichnung hinaus folgende Anpflanzungsgebote:
- verkehrsberuhigte Straßen bzw. Wohnwege: je 20,00 m Straßenlänge 1 mittel- oder kleinkroniger Straßenbaum,
- Wendekehren: je ein großkroniger Straßenbaum mit Strauchunterpflanzung.
Den Straßen sind bindend folgende Baumarten zugeordnet:
- Planstraße E und Wendekehren: Spitzahorn (Acer platanoides),
- Planstraße F: Kegelahorn (Acer platanoides 'Emerald Queen'),
- verkehrsberuhigte Straßen bzw. Wohnwege: Mehlbeere (Sorbus aria/S. intermedia) oder Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Straße von Pastow nach Neuendorf: Straßenesche (Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'),
- Pastower Weg: Winterlinde (Tilia cordata).
Pflanzstreifen, mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzt, dürfen für die Anlage von Zufahrten und Übergängen unterbrochen werden.
In Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen nur zulässig, wenn deren natürliche Wuchshöhe 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht [illegible] (siehe Gehölzartenliste 1 der Begründung).
Bäume sind in Sichtdreiecken nur [illegible] ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.
(b) Entlang aller Grundstücksgrenzen [illegible] gegenüber dem öffentlichen Raum und im Falle der Einfriedung auch gegenüber privaten Grundstücken ein Anpflanzungsgebot für Hecken und Sträucher. Dies gilt auch im Falle baulicher Einfriedungen. Gegenüber öffentlichen Grünflächen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken unterschiedlicher Breite und wechselnder Höhe anzulegen, bauliche Einfriedungen von Grundstücken dürfen innerhalb eines Abstandes von 5,00 m gegenüber diesen Flächen eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten und müssen vollständig eingegrünt sein.
(c) Mindestens 30 vom 100 der gärtnerisch zu gestaltenden privaten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je Einzelgrundstück und darüberhinausgehend je 250 m^2 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 den Grundstücksverhältnissen angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
(d) Auf ebenerdigen Parkplatzanlagen ist je 4 Parkplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Anlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen oder Schnitthecken weitmöglich einzugrünen.
(e) Carports, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Je angefangene 3.00 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden.
(f) Standorte von Wertstoff- und Müllbehältern sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.
4.1.1.2 Für Anpflanzungen gemäß nachfolgender Buchstaben (g bis j) gilt die Gehölzartenliste Nr. 2 im Begründungstext, die Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
Bäume: Heister (2 mal verpflanzt, H 150 - 250 cm, ohne Ballen),
Stammbüsche (2 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)
und Hochstämme (3 mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, H 400 - 500 cm),
Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm.
(g) Auf öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage - sind Pflanz- und Wiesenflächen in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist für jeweils 500 m^2 1 Baum anzupflanzen.
(h) Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Grünflächen -Zweckbestimmung Sukzessionsfläche mit Gehölzen- sind Gehölz- und Wiesenflächen/Hochstaudenfluren in einem Verhältnis von 25 % zu 75 % durch Initialpflanzung anzulegen. Auf Gehölzflächen ist im Durchschnitt je 5 m^2 1 Strauch, je 100 m^2 ein Baum zu verwenden.
(i) Auf mind. 70 v.H. der mit einem Pflanzgebot für waldartige Gehölzflächen festgesetzten Fläche sind gestufte, waldartige Gehölzstrukturen mit unterschiedlich großwachsenden Bäumen und Sträuchern (je 2,5 m^2 1 Strauch, je 75 m^2 1 Baum) durch Initialpflanzung anzulegen (Regelschnitt 1 im Anhang der Begründung beachten).
Entlang der Feldgrenzen sind abschnittsweise Feldhecken in Form von Benjeshecken in Mindestbreite von 3,00 m anzulegen.
(j) Mindestens 20 v.H. der erforderlichen Flächen für die Oberflächenentwässerung und Versickerung sind mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.
4.1.2 Für mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen.
4.1.3 Flache und bis zu 15° geneigte Dächer baulich untergeordneter Nebenanlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer flächendeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen, sofern sie nicht der Belichtung oder Belüftung darunterliegenden Räume dienen.
4.2 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:
4.2.1 Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon können die Fahrbahnen von Haupterschließungsstraßen sowie Flächen, auf denen mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist oder die besonderen technischen Belastungen ausgesetzt sind, ausgenommen werden. Wege auf öffentlichen Grünflächen sind zum überwiegenden Teil mit wassergebundener Decke herzustellen.
4.2.2 Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
4.2.3 Das Oberflächenwasser von Wegeflächen ist durch entsprechende Gefälleausbildung weitmöglich in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen.
4.2.4 Dachwasser ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist dies im Einzelfall aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, so ist vorrangig die Verwendung als Grauwasser, nachrangig die Einleitung in den nächstgelegenen Sammelgraben bzw. Regenwassersammler vorzusehen.
4.2.5 Gesammeltes Oberflächenwasser von Hof-, Platz- und Straßenflächen ist über vorgeschaltete Leichtstoffabscheider vorzureinigen und den Sammelgräben bzw. Rückhaltebecken zuzuleiten.
4.2.6 Die in der Planzeichnung vorgemerkten Flächen für die Oberflächenentwässerung und -versickerung sind als Sammel- und Sickergräben bzw. Rigolen sowie bewachsene Rückstau- und Sickerbecken anzulegen (Ziffer 3.3.6 beachten). Die genauere Standortfestlegung und Dimensionierung bleiben der Entwässerungsplanung vorbehalten.
4.2.7 Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden.
4.2.8 Auf Baugrundstücken wird die Bodenversiegelung auf der nicht überbauten Grundstücksfläche auf jeweils max. 20 v.H. begrenzt.
Die unversiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen (Ziffer 3.1.1.1 (c) beachten).
4.2.9 Bei Anlage von Tiefgeschossen ist durch geeignete Bauweise eine dauerhafte Absenkung des Schichtenwassers zu vermeiden.
4.2.10 Die Drainagewirkung im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch Querschotten aus Lehmpackungen oder durch andere geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Geeigneter Bodenaushub ist wieder einzufüllen.
4.3 Im Plangebiet werden folgende besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschrieben:
4.3.1 Die als öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage - und Zweckbestimmung Sukzessionsfläche mit Gehölzen- i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß § 1 Abs. 2 LNatSchG sind so anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopmosaiks mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie Funktionen für die landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Wohngebiets und die Gestaltung des Ortsrandes gewährleistet ist.
Die Flächen sind entsprechend Ziff. 4.1.1.2. zu bepflanzen, nicht zu düngen und weitgehend einer eigenen Entwicklung (gelenkte Sukzession) zu überlassen.
4.3.2 Die Kleingewässer sind in Form mindestens 1,20 m tiefer Mulden als Feuchtbiotope mit dem Charakter von Söllen zu entwickeln (Gestaltungskonzept im Anhang der Begründung beachten).
4.3.3 Im Uferbereich von Gewässern und entlang von Gräben sind an geeigneter Stelle Kopfbäume anzupflanzen (Gehölzartenliste Nr. 2 im Begründungstext). Die Austriebe der Kopfbäume sind in einem Abstand von 7-10 Jahren fachgerecht zurückzuschneiden.
4.3.4 Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.
4.3.5 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Kopflinden-Allee ist zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. In der Reihe ist langfristig ein gleichmäßiger Baumabstand von ca. 12,5 m zu erreichen. Bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der Allee sind deren besonderer Schutzstatus gemäß §4 LNatSchG und die DIN 18 920 zu beachten. Die Kopflinden sind in einem Abstand von 5-7 Jahren fachgerecht zu schneiteln.
4.3.6 Flächen zur Regelung des Oberflächenabflusses (innerhalb der öffentlichen Grünflächen) sind durch ingenieurbiologische Bauweise in Verbindung mit einer differenzierten Bepflanzung als standortgerechte, vielfältige Biotope mit Funktionen für die Vorreinigung, Rückhaltung, Teilverdunstung und insbesondere Versickerung von Oberflächenwasser (Grundwasseranreicherung) zu entwickeln, wobei die Gestaltungskonzepte im Anhang der Begründung zu beachten sind. Die Ausgestaltung der Flächen bleibt der Detailplanung überlassen.
4.3.7 Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebiets zur Erdmodellierung oder im näheren Umfeld zur Rekultivierung devastierter Flächen weiterzuverwenden.
4.4 Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung:
4.4.1 Auf der festgesetzten, gemeindlichen Spielfläche ist ein Spielplatz für Kinder von 6-12 Jahren anzulegen und angemessen zu begrünen.
Der Spielplatz ist durch eine mindestens 3,00 m breite, dichte Anpflanzung gegenüber benachbarten Wohngrundstücken abzuschirmen.
4.4.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Rad- und Wanderwege sind als abwechslungsreiche Wegeverbindungen zur Querung des Wohngebiets sowie Anbindung und Erschließung angrenzender Siedlungs-, Dorf-, Gewerbegebiete und Landschaftsräume zu entwickeln.
4.4.3 Bei Ausführung der vorstehenden Ziffern 4.3.1 bis 4.3.7 und 4.4.2 sind die näheren Ausführungen des Begründungstextes und die Auflagen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock-Warnemünde sowie des Amtes für Umweltschutz und Landschaftspflege des Kreises Rostock-Land zu beachten. Bei allen Maßnahmen ist die Verbindung zu den angrenzenden Planungsgebieten nachzuweisen (Biotopverbund und Wegeführung). Sämtliche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und öffentlich zugänglichem Grund sind an die Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans gebunden.
4.4.4 Die für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen (siehe Ziffer 4.3.1) sind mit Abschluß der Erschließungsarbeiten, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzzeit herzurichten bzw. zu bepflanzen.

5. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO

5.1 In allen Baugebieten ist Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig.
Die Dachneigung darf dabei für alle Hauptbaukörper 45° oder mehr betragen.
Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben Rot-Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zu decken. Ausnahmen für die Dachneigung und Dacheindeckung können für untergeordnete Nebenanlagen gemacht werden.
5.2 Außenwände der jeweiligen Hauptbaukörper sind in rot- rotbraunem Ziegelmauerwerk, hellen Putzen oder hell gestrichen mit einem Remissionswert von mindestens 40 % in der Farbhelligkeit auszuführen. Holz ist ausnahmsweise an untergeordneten Fassadenteilen, bis zu 25 % der Gesamtfassadenfläche, zulässig.
5.3 Grelle und reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.
5.4 Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
5.5 Ein Mindestabstand von 3,00 m vom Garagentor zu den Straßenbegrenzungslinien darf nicht unterschritten werden.
5.6 Bei Einfriedungen sind die weitergehenden Festsetzungen unter 4.1.1.1 b zu beachten.
5.7 In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen - auch Einfriedungen - nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.
5.8 Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
5.9 Im öffentlichen Raum ist 1/4 der Pflichtparkstände aus den Baugrundstücken und ihrer Nutzung anzulegen.
5.10 Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).
5.11 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, falls erforderlich, in den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonrückenstützen bis 25 cm stark) entlang der Grundstücksgrenze von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. 07. 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20. 07. 1992 bis zum 03. 08. 1992 erfolgt.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30. 06. 1993 durchgeführt worden.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 25. 08. 1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.09.1993 bis zum 15.10.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.09.1993 bis zum 28.09.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.02.1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten in den Maßstäben 1: 3910 und 1: [illegible] vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 7. 03. 94 (Siegel des KV - Amtes) Möller Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher 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 ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Broderstorf, (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.02.1994 gebilligt.
Broderstorf, 8.3.1994 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

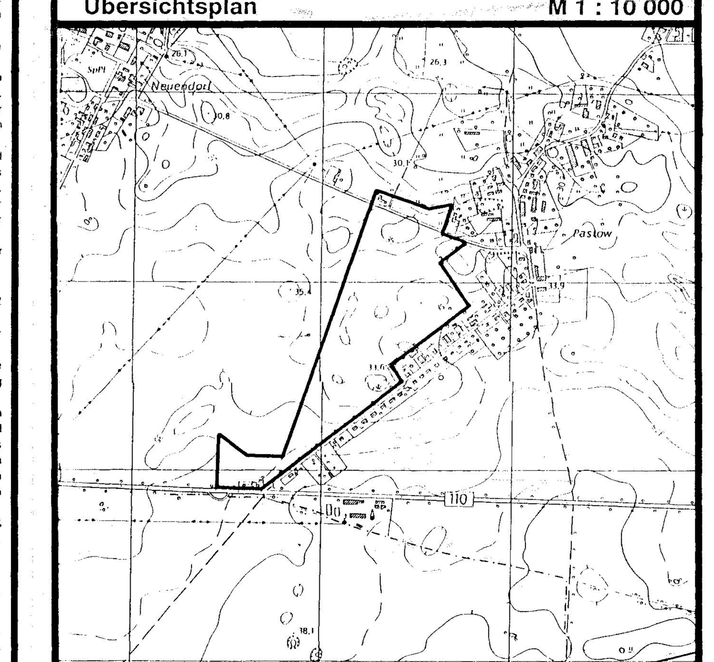
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.04.1994 Az: II 660b-512.113-01.08.03 (6) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Broderstorf, 09.05.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.05.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 25.05.1994 Az: II 660b-512.113-01.08.03 (6) bestätigt.
Broderstorf, 04.07.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Broderstorf, 04.07.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 05.07.1994 bis zum 20.07.1994 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.07.1994 in Kraft getreten.
Broderstorf, 22.07.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

Übersichtsplan — M 1 : 10 000



Broderstorf

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 6

Für das
Wohngebiet Pastow westlich der Ortslage Pastow, beidseitig der Straße nach Neuendorf und östlich der Hochspannungsleitungen

Broderstorf, 09. 02. 1994 — Lange Bürgermeister