

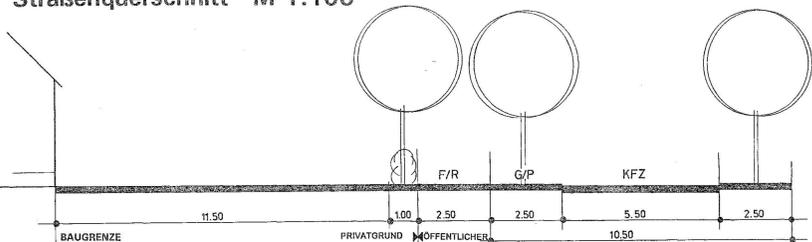
SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 NEU BRODERSTORF - MITTE

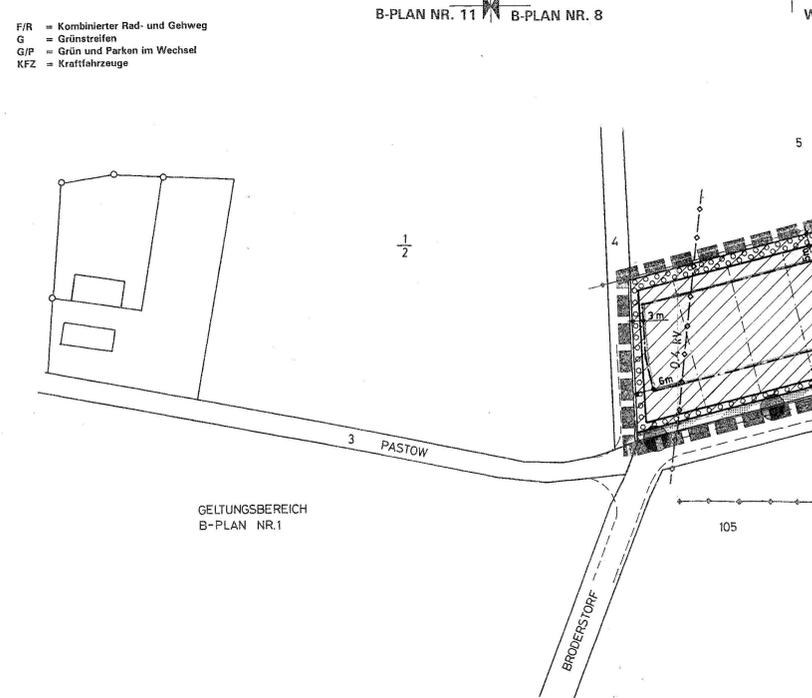
TEIL A: PLANZEICHNUNG

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 Wohnbau und vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichensverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59).

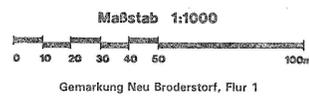
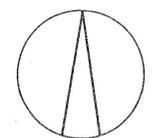
Straßenquerschnitt M 1:100



F/R = Kombiniertes Rad- und Gehweg
G = Grünstreifen
G/P = Grün und Parken im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge



WA	
GRZ	0,2
I	0
TH	3,70 über Straße
FH	10,00 über Straße
OK EGF	0,50 über Straße
SD	45-55°



Gemarkung Neu Broderstorf, Flur 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichensverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 3 - 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 0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse hier 1

TH 3,70 Traufhöhe
FH 10,00 Firsthöhe hier 10,00 m

OK EGF 0,50 Oberkante Erdgeschoßfußboden hier 0,50 m

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

o Offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD 45-55° Satteldach mit Neigungen von 45° bis 55°

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

— Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
Fußweg

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

○ bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

— vorhandene Flurstücksgrenze
4 Flurstücksbezeichnung

— in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

■ Bemaßung
— vorhandene hochbauliche Anlage

— vorgesehene Straßenführung
— zu erhaltende Bäume

— vorhandene Versorgungsleitungen
— oberirdisch hier 0,4 kV Freileitung
— unterirdisch hier 0,4 kV Kabel

— Hinweistafel

— Hinweis

Bauleitplanung: APR Architekt & Planer Rostock GmbH, Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt und Stadtplaner SRL 5141/5-01-1-ald Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel. 0381 45 42 19, Fax. 0381 3 47 27

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BaunVO)
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Höchstmaße.
Bezugsmäßig für die Erdgeschoßfußbodenhöhe, die Traufhöhe und die Firsthöhe als Höchstmaß ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück.
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und dem aufsteigenden Mauerwerk.

3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 3 BauGB und § 8 und 86 LBauO M-V)
Auf den Baugrundstücken wird die Bodenversiegelung auf die festgesetzte Grundfläche (GRZ 0,2) zzgl. max. 20 v.H. der verbleibenden Grundstücksfläche begrenzt.
Die unversiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
Mindestens 30 von 100 der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je Einzelgrundstück ist mindestens 1 den Grundstücksverhältnissen angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht im Falle baulicher Einfriedungen ein Anpflanzungsgebot für Hecken und Sträucher in Breite von 0,50 m je Einzelgrundstück.
Auf den dafür festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze sind Strauchhecken in Breite von 1,00 m auf dem Baugrundstück anzupflanzen.
Diese Anpflanzgebote dürfen durch die jeweiligen Grundstückszufahrten einmal je Baugrundstück unterbrochen werden.

Entlang der Feldgrenzen an der nördlichen Baugebietsgrenze sind unter Erhalt von einzelnen Blickbezügen Feldhecken, auch in Form von Beugehecken, in Mindestbreite von 5,00 m anzulegen.
Für Anpflanzungsgebote sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen. Die Pflanzabstände in Gehölzflächen und Flächen mit Anpflanzgeboten sind der Wuchseigenschaft und dem Zweck entsprechend zu wählen.

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.
Im Planungsbereich dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wasser- und luftdurchlässigen Baustoffe, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung sind Möglichkeiten für eine offene Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers, in besonderem Maße des Dachwassers, im Planungsbereich vorzusehen.
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.

Carportanlagen und Außenwände von Garagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 3,00 m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu verwenden.
Abfall- und Müllbehälter sind so einzugraben, daß sie nicht einsehbar sind.
Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Planungsbereichs zur Erdmodellierung oder im näheren Umfeld zur Rekultivierung deponierter Flächen weiterzuverwenden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
Im gesamten Baugebiet ist Satteldach festgesetzt. Zulässig sind auch die Sonderformen Walmdach und Krüppelwalmdach.
Die Dachneigung darf dabei für alle Hauptbaukörper 45-55° betragen.
Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen zu decken. Ausnahmen für die Dachneigung und Dachbedeckung können für untergeordnete Nebenanlagen gemacht werden.

Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zu der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden Verkehrsfläche zulässig.
Ein Mindestabstand von 6,00 m vom Garagator zu der Straßenbegrenzungslinie darf nicht unterschritten werden.
Müllstandplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen. Die Festsetzungen zur Eingrünung bleiben unberührt.

Einrichtungen zum öffentlichen Raum sind nur als Schnitthecke, freiwachsende Strauchhecken oder als Staketenzaun zulässig.

Geändert mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.04.1995
Lange
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17. 02. 1993/ Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle vom 22. 02. 1993 bis zum 08. 03. 1993 erfolgt.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung erforderliche Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO bestätigt worden.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30. 06. 1993 durchgeführt worden.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. 08. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30. 06. 1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Broderstorf, 01.02.95 (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 23. 08. 1993 bis zum 10. 09. 1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 08. 08. 1993 bis zum 23. 08. 1993 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

7. Der katasträmliche Bestand an Grundstücken wird als richtig dargestellt beschließt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Fixpunkte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelmässige Küren nicht abgeleitet werden.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. 11. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Broderstorf, 01.02.95 (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 01. 02. 1994 bis zum 17. 02. 1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgestellt. 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, in der Zeit vom 17. 01. 1994 bis zum 01. 02. 1994 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25. 01. 1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23. 01. 1995 genehmigt.

Broderstorf, 01.02.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15. 03. 1995, Az.: VIII 2500-512.113-0108.03.111 genehmigt.

Broderstorf, 18.04.1995 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den erstinstanzlichen Beschluß der Gemeindevertretung vom 12. 04. 1995, Az.: VIII 2500-512.113-0108.03.111, genehmigt. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. 05. 1995, Az.: VIII 2500-512.113-0108.03.111 genehmigt.

Broderstorf, 18.05.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt.

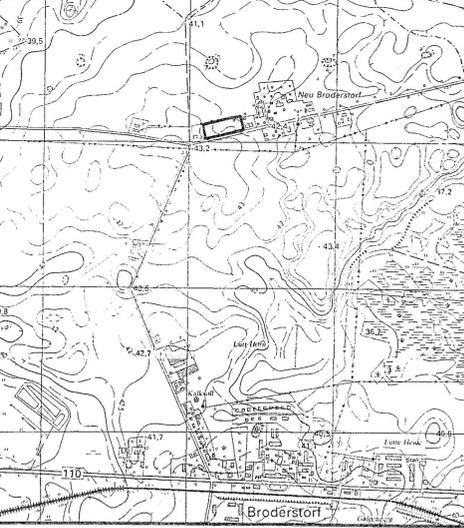
Broderstorf, 18.05.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12. 04. 1995, Az.: VIII 2500-512.113-0108.03.111 genehmigt.

Broderstorf, 29.05.95 (Siegelabdruck) Lange
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 88 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 28. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf vom 25.01.1995,..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Wohngebiet "Neu Broderstorf-Mitte", westlich der vorhandenen Ortslage Neu Broderstorf, nördlich der Straße nach Pastow, östlich der Straßenkreuzung nach Broderstorf und südlich der Stromleitung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1:10 000



Broderstorf
Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 11

Für das Wohngebiet Neu Broderstorf-Mitte, westlich der vorhandenen Ortslage Neu Broderstorf, nördlich der Straße nach Pastow, östlich der Straßenkreuzung nach Broderstorf und südlich der Stromleitung

Lange
Bürgermeister