

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.04.1993 bis zum 05.05.1993 erfolgt. Kuchelmiß, 22.04.93
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden. Kuchelmiß, 22.04.93
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.04.1993 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.04.1993 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Kuchelmiß, 22.04.93
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Kuchelmiß, 22.04.93
  - Die Gemeindevertretung hat am 22.04.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Kuchelmiß, 22.04.93
  - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1993 bis zum 05.05.1993 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.1993 in der Gemeindevertretung öffentlich bekannt gemacht worden. Kuchelmiß, 22.04.93
  - Der katastermäßige Bestand am 01.01.1993 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der Lagerflächen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelanforderungen können nicht abgeleitet werden. Gussow, 01.01.93
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besetzer und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.05.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Kuchelmiß, 05.05.93
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Dater haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 05.05.1993 bis zum 05.05.1993 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Gedanken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.05.1993 in der Gemeindevertretung öffentlich bekannt gemacht worden. oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Kuchelmiß, 05.05.93
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.05.1993 genehmigt. Kuchelmiß, 05.05.93
  - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.05.1993 Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Kuchelmiß, 22.06.93
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsernennenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.05.1993 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.05.1993 Az.: ... bestätigt. Kuchelmiß, 05.05.93
  - Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Kuchelmiß, 22.06.93
  - Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 05.05.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erörtern von Einspruchsverfahren (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.06.93 in Kraft getreten. Kuchelmiß, 22.06.93

**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 Ausweitung 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Maßstab 1 : 500



Gemarkung Kuchelmiß  
 Flur 2 Flurstücke 30/7; 30/8; 30/9; 30/10; 30/11;  
 31/4; 31/5  
 Flur 3 Flurstück 66, 67  
 Flur 1 Flurstück 48



- Artenliste**
- Planar: A  
 Prunus avium 'Plena' - Gelblühende Kirsche; Stammumfang: 16-18 cm
- Planar: C  
 Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Rostorn; Stammumfang: 16-18 cm

- zweireihige Heckenzonierung**
- Acer platanoides - Spitzahorn
  - Sorbus aucuparia - Eibenschneise
  - Betula pendula - Hängebirke
  - Cornus betulus - Hanfbuche
  - Rosa canina - Hundrose
  - Crataegus monogyna - Weißdorn
  - Rubus fruticosus - Brombeere
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Hippophae rhamnoides - Sanddorn
  - Prunus padus - Traubenkirsche

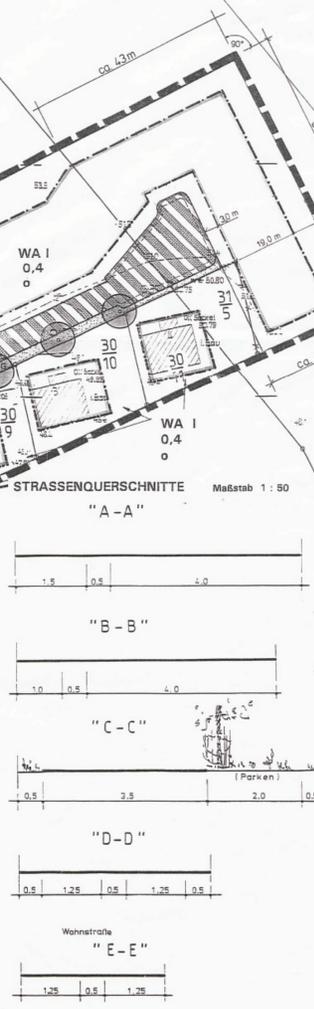
- Sonstige Baumpflanzung**  
 (Spielbereich, Parkanlage, Feuchtbereiche etc.)
- Betula pendula 'Tristis' - Hängebirke
  - Aesculus hippocastanum - Rotkastanie
  - Amelanchier lamarckii - Kupferlerchenblümchen
  - Salix alba - Baumweide
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Salix viminalis - Korbleweide
  - Acer platanoides - Spitzahorn

- dreireihige Heckenzonierung**
- Acer platanoides - Spitzahorn
  - Sorbus aucuparia - Eibenschneise
  - Betula pendula - Hängebirke
  - Cornus betulus - Hanfbuche
  - Rosa canina - Hundrose
  - Crataegus monogyna - Weißdorn
  - Rubus fruticosus - Brombeere
  - Rosa rugosa - Karottrose
  - Viburnum opulus - Schneeball
  - Hippophae rhamnoides - Sanddorn
  - Prunus padus - Traubenkirsche
  - Cornus sanguinea - Roter Hartweige

- Strauchpflanzung**
- Deutzia Monte-Rose - Rosendeutzie
  - Rosa rugosa - Karottrose
  - Forstythia vor. fortunei - Hängende Forsythie
  - Spirea x bumalda - Froschbl
  - Symphoricarpos - silbus vr. leucogata - Schneebere
  - Berberis - Superta
  - Rosa multiflora - Große Blutterberitze
  - Viburnum opulus - Vielblütige Rose
  - Schneeball

- Textliche Hinweise:**
- Naturschutz:**
- Während der Bauzeit ist ein Schutzzaun für die vorhandene Feldhecke entlang der Planstraße A von mind. 1,20 m Höhe aufzustellen.
  - Der als Retentionshecke auszubauende Feuchtbereich ist als "offene Anlage" lauter Absetzbecken naturnah, gemäß des Gestaltungsplanes auszuführen. Die gesenkten Stellen sind in öffentlichen Grünanlagen zu gestalten und zu begrünen.
  - Alle neuen Fuß- und Radwege zu und in öffentlichen Grünanlagen sind in wassergebundener Decke auszuführen. In feuchten Lagen können sie befestigt werden (Pflaster).
  - Die Heckenzonierungen an der Landstraße sowie die Anlage des Retentionsbeckens sind im Zuge der Erschließungsarbeiten zu realisieren.
  - Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen im südöstlichen Bereich ist als einschichtige Weide gemäß des Gestaltungsplanes auszuführen. Die gesenkten Stellen sind in öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen bzw. Hecken sind als verbindlich anzusehen.

**STRASSENQUERSCHNITTE**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 141-11 BauNVO  
 WA Allgemeines Wohngebiet 1.4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1.16 BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 1.9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 11.22 und 23 BauNVO  
 0 Offene Bauweise  
 Baugrenze
- VERKEHRSLINIEN**  
 1.9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsgrün  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsbedingter Bereich
- GRÜNFLÄCHEN**  
 1.9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  
 Öffentliche Grünfläche  
 Naturblassene Grünfläche  
 Parkanlage  
 Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
 1.9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  
 Wasserflächen  
 Rückhaltebecken
- PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER UMGEBUNG UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 1.9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Anpflanzungen:  
 Bäume  
 Erhaltung:  
 Bäume  
 Sträucher  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Anpflanzungen:  
 Bäume  
 Sträucher  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Erhaltung:  
 Sträucher
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 1.9 Abs. 6 BauGB  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
 Biotop  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
 Sichtdreieck  
 Höhenpunkt
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Flurgrenze
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - kleinteilige Flurstücksgrenze
  - geplante Flurstücksgrenze
  - Flurnummer
  - Flurstücknummer
  - vorhandene Gebäude
  - Baufeld

**TEIL B - TEXT**

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990
- Festsetzungen über die bauliche Nutzung
    - Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die Ausmaßen "Gartenbeete" festzusetzen, und nichtstehende Gewerkebeete nicht zulässig.
    - Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Neuanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenzungslinie und der ständehalten Freizeitanlage nicht zulässig.
    - Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauNVO ist innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzten Schutzflächen" die Errichtung baulicher Anlagen, anderer Art auch Werkzeuge, sowie Befestigungen und Befriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.
    - Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von 3,0 m zulässig.
  - Das südlich des Rosentaler Weges festgesetzte "Verkehrsrain" kann für geringfügige Grundstückskäufe höchstens einmal pro Grundstück in einer Breite von max. 2 m unterbrochen werden.
  - Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege
    - Die nach § 9 (1) Nr. 25a BauNVO festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der L 10 66 als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist als mindestens 10 m breiter Grünstreifen vorzusehen. Die Herstellung ist als Grünfläche festzusetzen in einer Pflanzenhöhe von 1,5 bis 2,0 m. Die Strauchpflanzung in einer Pflanzhöhe von 0,8 bis 1,2 m ist zulässig. Die als Grünfläche festgesetzte Fläche ist nach der Errichtung der Anlage zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche entlang der Planstraße A (Gesamt) ist als zweireihige Heckenzonierung auszuführen. Als Abgrenzung zwischen öffentlicher Grünfläche und privaten Grundstücken ist zweireihige Heckenzonierung vorzusehen. Die Befestigung, Art und Qualität des Pflanzgutes ist nach der Artenliste durchzuführen. Die nach § 9 (1) Nr. 25a BauNVO festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind nach § 9 (1) Nr. 25a BauNVO davon zu erhalten und im ursprünglichen Charakter weiterzuentwickeln. Unter Schutz stehende Gehölzbestände, solitary Bäume - durch Zeichenemblem gekennzeichnete sind in den Gesamtentwurf der Grünflächen aufzunehmen und entsprechend ihrer Funktion zu schützen und zu pflegen.
    - An den festgesetzten Orten in den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Rostorn (Cornus sanguinea) im Abstand von 15 m zu pflanzen. An der Planstraße A sind im Abstand von 15 m jeweils eine Gelblühende Kirsche (Prunus avium 'Plena') mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und abzurufen zu unterstützen.
    - Gemäß § 9 (1) BauNVO i.V.m. § 20 des LVO sind die Landes-Heckenzonierung vorzusehen ist das anfallende Neuanpflanzungsgebiet der Dorn- bzw. "H" Garten und Erhaltungspflege gegenüber Absetzbecken und Obsterböden in eine Verweidungsbereiche zu lassen.
    - Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, dazu gehören:  
 - Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher  
 - Anpflanzen öffentlicher Grünflächen  
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 - Erhalt und Pflege für vorhandene Hecken und Bäume, werten allen Baugrubenarbeiten entsprechend der jeweils zur Verfügung stehenden maximal überbauten Grundstücksfläche zugewandt.
  - Gestaltungsfestsetzungen
    - Gemäß § 9 (4) BauNVO i.V.m. § 93 BauGB  
 Fassaden  
 Die Fassaden sind in roten oder roten/weißen Ziegeln oder farbigen (ausserhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) auszuführen. Die Fassaden sind mit einem Fassadenputz auszuführen.
    - Dächer  
 Dächer sind als einseitige Flachdächer oder Krüppeldächer (Teilweise) dach mit einer Neigung von 40 bis 60 Grad auszuführen. Die Dachaufbauten sind als Zwerchhaus oder Schuppenbau zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten sind jeweiligen Grundstücksbreite darf nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.
    - Garteng  
 Garteng sind als einseitige Flachdächer oder Krüppeldächer (Teilweise) dach mit einer Neigung von 40 bis 60 Grad auszuführen. Die Dachaufbauten sind als Zwerchhaus oder Schuppenbau zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten sind jeweiligen Grundstücksbreite darf nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.
    - Überkante Erdgeschulldächer  
 Die Herstellung der Überkante fänger Erdgeschulldächer darf 0,4 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Erdplatte) nicht übersteigen.
    - Müllentnen  
 Müllentnen dürfen Müllentnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Sträucher und Hecken zu schaffen oder ein feste Schilde zu verwenden.
    - Obelisker  
 Obelisker sind als Obelisker zu realisieren, die sich in öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht unterliefern.
    - Vorgärten  
 Die Nutzung der Vorgärten der Grundstücke als Vorgärten ist nicht zulässig. Die Vorgärten sind als Rasenflächen kleinerer Pflanzenarten, Blumen und Buchsengürteln anzulegen.  
 - Ein Grundstück entlang der Grundstücke B und D ist ein Laubbäum (Hedera) im Vorgartenbereich zu pflanzen.
    - Befriedungen  
 Befriedungen zum Straßensaum hin sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Laubbäumen zulässig, die mindestens die Höhe der Befriedungen (2,0 m) erreichen, welche eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.
    - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
 Aus Gründen des Schallschutzes gegen den Straßensaum ist der L 10 66 eine festgesetzte, das Schallmaße und Geräuschemer nur zu den benachbarten Seiten eingeschränkt zulässig. Bei den Wohngebäuden sind die der schallbestimmten Seite zugewandten Fensterbereiche als Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2718 auszuführen.

**SATZUNG DER GEMEINDE KUCHELMISS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET ROSENTERALER WEG**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 529) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.1993 mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Rosentaler Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Kuchelmiß, 22.06.93  
 Der Bürgermeister: ...

**ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000**

