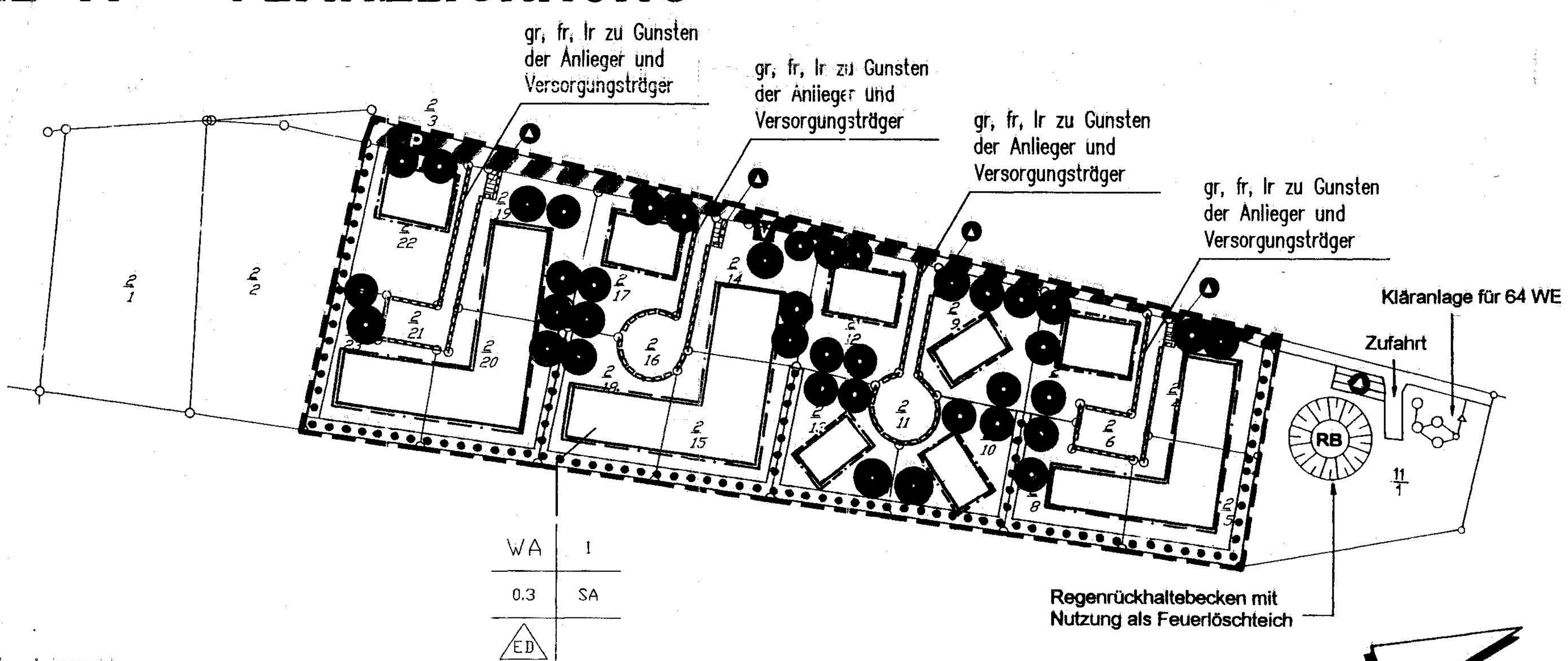
GEMEINDE PEPELOW NEUBAUGEBIET STEINBRÜCKE

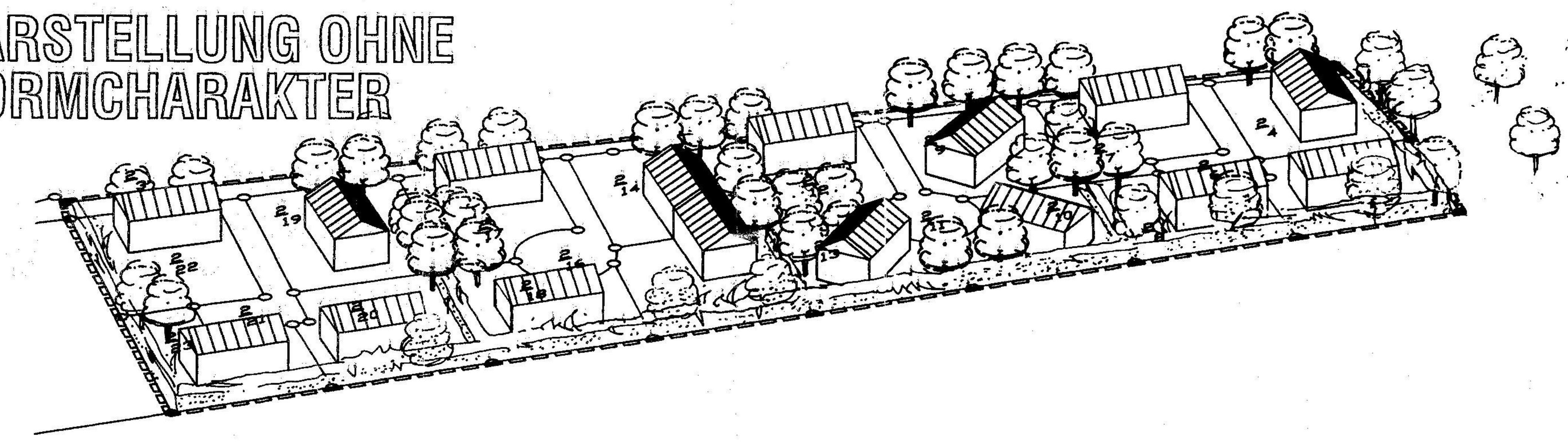
TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1:1000

ISOMETRIE

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE / BAULINIE / BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

SA — SATTELDACH

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Stellplätz für Müllbehälter und Wertstoffsammelbehälter

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs.1 Nr.20, 25a und Abs.6 BauGB

ANPFLANZUNG - BÄUME

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs.7 BauGB

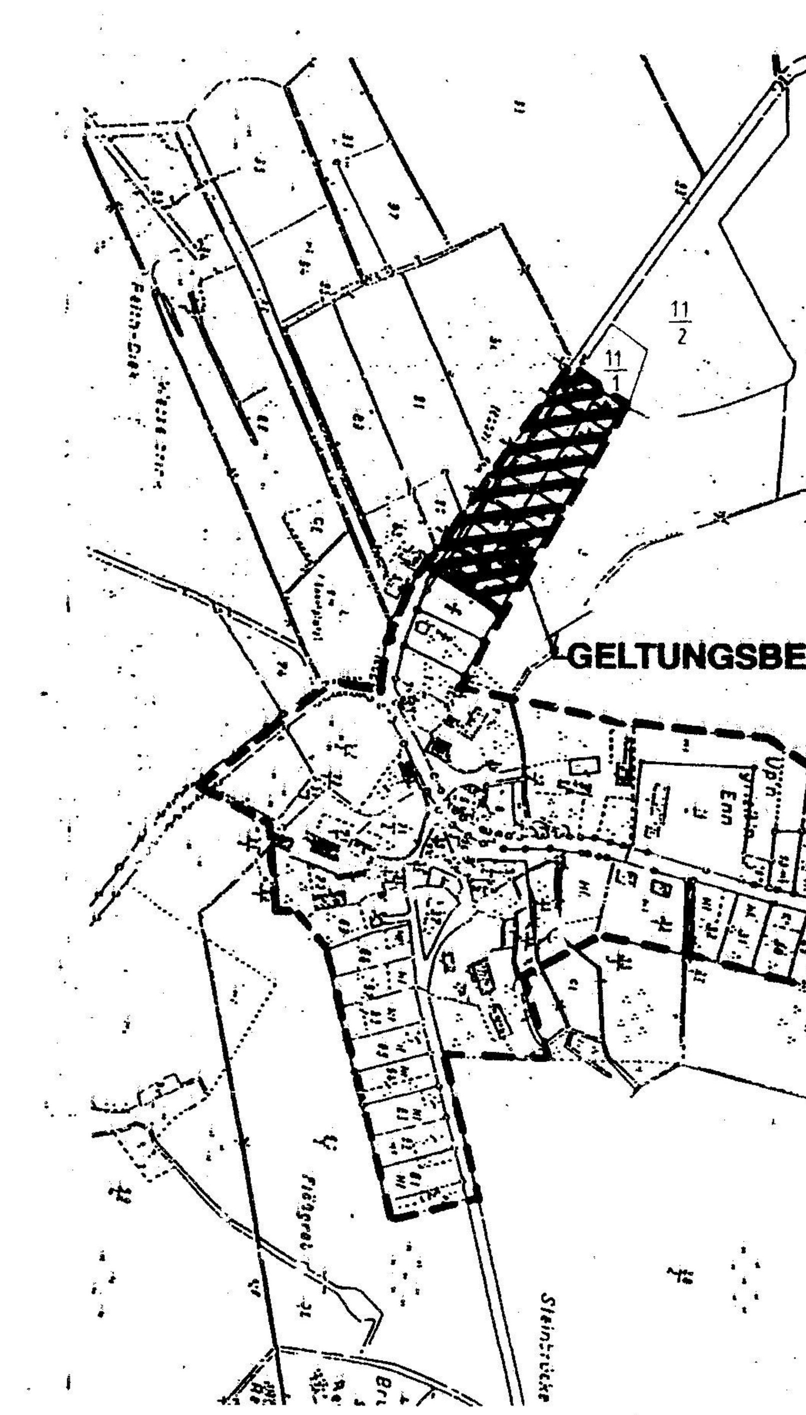
MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE

22/2 — FLURSTÜCKSNUMMER

ÜBERSICHTSPLAN



M 1:5000

TEIL B - TEXT

1.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1/4 BauGB)

1.1 Nebenanlagen und Garagen
Alle Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen sind in der Gestaltung der Dachflächen und der Fassade den Hauptgebäuden anzupassen.

1.2 Stellplätze
Bei allen Wohngebäuden sind Stellplätze gemäß §12 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 4 Stück in Reihe nicht überschreiten.

2.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Höhenlage der Gebäude
Gemäß §9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit aufgrund anderer Regelungen nicht festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der staßenseitigen Gebäudeseite,
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

3.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT DURCH ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB) sh. GOP

3.1 Private Pflanzbindungen

3.1.1 *Die Anpflanzungen zur Randeingrünung* der privaten Grundstücke sind als Hecken mit einheimischen Gehölzen -Heister und Sträucher in entsprechender Baumschulqualität- nachfolgend aufgeführter Arten herzustellen.

Arten: Acer campestre	(Feldahorn)	Hei.	3x v.
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Hei	3x v.
Tilia cordata	(Winterlinde)	Hei.	3x v.
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Str.	3x v.
Corylus avellana	(Haselnuß)	Str.	3x v.
Rubus fruticosus	(Brombeere)	Str.	3x v.
Rosa canina	(Hundsrose)	Str.	3x v.
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Str.	3x v.

3.1.2 *Die Pflanzgebote für Solitärgehölze* sind an den festgesetzten Standorten wahlweise mit nachfolgend aufgeführten einheimischen Laubgehölzen in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu erfüllen.

Arten : Acer (Ahorn), Fagus (Buche), Betula (Birke) sowie als Obstgehölze Malus (Apfel) und Prunus (Pflaume, Kirsche) in Sorten

3.2 Öffentliche Anpflanzung / Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück Nr. 11/1 mit einer Fläche von ca. 0,26 ha folgende Maßnahme durchzuführen (sh.GOP):

3.2.1 Anpflanzung einer dreireihigen Hecke

Arten: Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Haselnuß)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Eunonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rosa canina (Hundsrose) — *als Sträucher (80%)*

Acer platanoides (Spitzahorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) — *als Solitäre (20%)*

3.2.2 Anpflanzung von drei Feldgehölzinseln
(Gruppen von 5 - 10 Gehölzen) im Bereich des Regenrückhaltebeckens:

Arten: sh. oben

3.2.3 Ansaat von Landschaftsrasen auf der Freifläche:

Ausbildung als Extensivrasen (jährlich 2-malige Mahd ohne Düngung)

Die Gesamtstruktur der Anpflanzungen ist, bis auf nötige Pflegeschnitte, der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1 Dächer
Alle Hauptgebäude sind mit einem Satteldach zu versehen.
Die Dachneigung ist mit 45° +/- 5° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen.

4.2 Fassaden
Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein roter oder rotbrauner Ziegel oder ein weißer Putz als Fassadenmaterial vorzusehen. Zusätzlich kann bis zu einem Flächenanteil von 30% Holz als Fassadenverkleidung verwendet werden.

4.3 Stellplätze
Nach maximal 4 Stellplätzen hat eine mindestens 5,0 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

4.4 Werbung
Großflächentafeln als Fremdwerbung sind nicht zulässig.

4.5 Antennenanlagen
Parabolantennen sind an den zum öffentlichen Raum (Straße u. Hof) hingewandten Fassaden- und Dachseiten nicht zulässig.

4.6 Einfriedungen
Für alle Wohngrundstücke ist im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum und zum Hof hin eine Hecke zu wählen.
Zusätzlich kann nach innen, zum privaten Bereich, ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.
Abweichend hiervon sind Mauern zulässig, sofern sie nicht höher als 1,20 m sind und aus Steinmaterial bestehen.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Entwässerung
Alle Oberflächenwässer sind über das Regenrückhaltebecken nordwestlich des Geltungsbereiches abzuführen. Die Schmutzwässer sind der zu errichtenden, unmittelbar benachbart vorgesehenen Kläranlage außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf dem Flurstück Nr.11/1 (sh. Begründung) zuzuführen.

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

VERFAHREN

Satzung der Gemeinde Pepelow über den Bebauungsplan Nr.1 "Neubaugebiet Steinbrücke" östlich an der nördlich gelegenen Hauptstraße in Richtung Strand .
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 01.05.1993 (BGBl. I S. 466) , in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) GS Meckl.- Vorp. Gl Nr. 2130-3 vom 24.04.1994 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 8.2.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsabehörde / des Landrates folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 Pepelow für das Gebiet südlich der Dorfstraße hinter der bestehenden Bebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.04.93. . Die ortsuebliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.04.93. bis zum 12.05.93. /durch Abdruck in der............................ am............. erfolgt.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Die fuer Raumordnung und Landesplanung zustaendige Stelle ist gemaess Paragraph 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Paragraph 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Die fruehzeitige Buergerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 11.05.93 durchgefuehrt worden./ Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom.......... ist nach Paragraph 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der fruehzeitigen Buergerbeteiligung abgesehen worden.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Die von der Planung beruehrten Traeger oeffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.05.93. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Die Gemeindetvertretung hat am 11.05.93. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begruendung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Die Entwuerfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begruendung haben in der Zeit vom 27.05.93.. bis zum 28.06.93.. waehrend folgender Zeiten Dienst.zeit. nach Paragraph 3 Abs.2 BauGB oeffentlich ausgelegen. Die oeffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen waehrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden koennen, vom 27.5.-28.06.93 im Amt. Neubukow. Salzhaff.... - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 18.5.93...bis zum 28.06.93..durch Aushang - ortsueblich bekannt gemacht worden.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Der katastermäßige Bestand am 29.04.96 . im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3900 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 29.04.96 — Katasteramt -

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Buerger sowie die Stellungnahmen der Traeger oeffentlicher Belange am 31.01.95 geprueft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der oeffentlichen Auslegung (ziff. 6) geaendert worden.
Daher haben die Entwuerfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begruendung in der Zeit vom .... bis zum .... waehrend folgender Zeiten .... erneut oeffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geaenderten und ergaenzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die oeffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen waehrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden koennen, am .... in................................ - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsueblich bekanntgemacht worden.

oder:

Daher wurde eine eingeschraenkte Beteiligung nach Paragraph 3 Abs.3 Satz 2 i.V. mit Paragraph 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgefuehrt.

Pepelow, den — Der Buergermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.95. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begruendung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.01.95. gebilligt.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfuegung der hoeheren Verwaltungsbehoerde vom 01.08.1995. Az: III/613 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Pepelow, den 22.04.96 — Der Buergermeister -

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsaendernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 8.02.1996.. erfuellt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfuegung der hoeheren Verwaltungsbehoerde vom 20.06.96.. Az: III/613 bestaetigt.

Pepelow, den 24.09.96 — Der Buergermeister -

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

Pepelow, den 24.09.96 — Der Buergermeister -

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer waehrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und ueber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amt Neubukow Salzhaff - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 02.09.96. bis zum 17.09.96. durch Aushang -ortsueblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Maengeln der Abwaegung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragraph 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Faelligkeit und Erloeschen von Entschaedigungsanspruechen (Paragraph 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.09.96. in Kraft getreten.

Pepelow, den 24.09.96 — Der Buergermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE PEPELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 "STEINBRÜCKE"

MASSTAB: M1: 1000
DATUM: FEB. 1996
ZEICHEN: br/ni

stadtplanung bruns