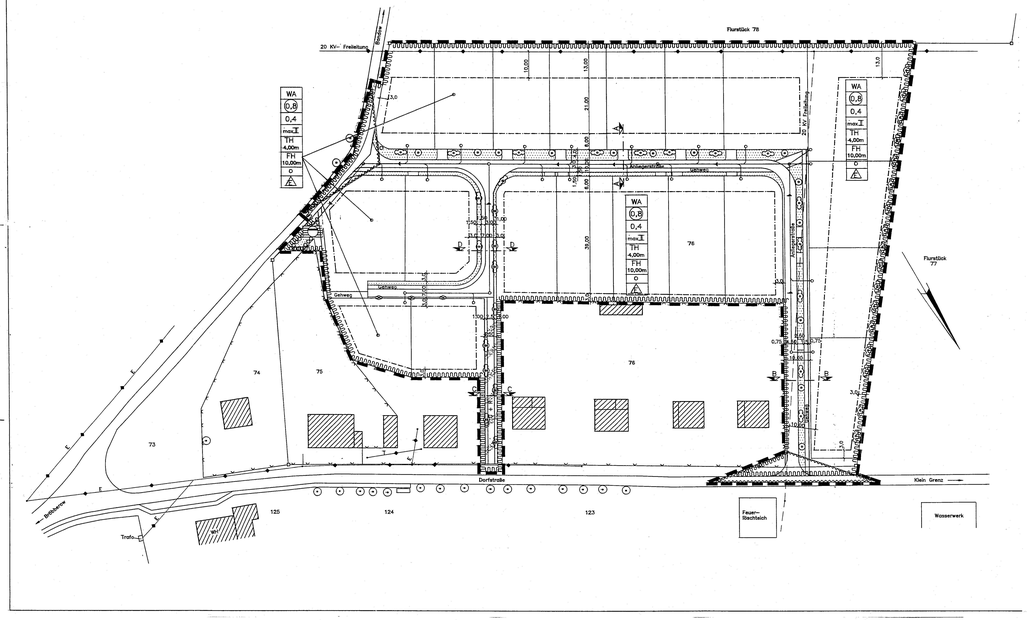
Satzung der Gemeinde Bröbberow über den Bebauungsplan Nr.1 "Groß Grenz"

"Teil A" Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlage

gemäß § 2 des Baugesetzbuches über die Aufstellung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1989 in Verbindung mit der Bauleitungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, mit der Baunutzungsverordnung (Bauordnungsgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

1.ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB
§ 1 – 11 Bau NVO
§ 4 Bau NVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2.MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB
§ 16,17,18,19,20 Bau NVO

0,4 / 0,8 — Grundflächenzahl–GRZ– als Höchstmaß

I — Geschoßflächenzahl–GFZ– als Höchstmaß

o — Zahl der Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoß. Das 2. Geschoß ist nur im Dachausbau möglich.

TH 4,00m — Höhe baulicher Anlagen–Traufhöhe– in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

FH 10,00m — Höhe baulicher Anlagen–Firsthöhen– in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

3.BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 Bau GB
§ 22,23 Bau NVO

o — offene Bebauung

A — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4.VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 Bau GB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh– und Radweg

5.MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20,25 Bau GB

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Sträuchern

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Öffentliche Grünflächen

6.FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs.1 Nr.12,14 Bau GB

Flächen für Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Pumpstation

7.HAUPTVERSORGUNGS– UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 Bau GB

oberirdisch
Leitung: Energieverteilung

8.WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,DEN HOCHWASSER–SCHUTZ, UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs.1 Nr.16 Bau GB

Flächen mit wassergerechten Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone II
Flächen, die wasserrechtlich fragt in der Trinkwasserschutzzone II

9.SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs.7 Bau GB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan

Sichtdreieck (s. auch textl. Festsetzungen)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 Bau GB

Zaun

geplante Schmutzwasserleitung

geplante Verkabelung der Energieverteilung

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 76 von der Flur1 der Gemarkung Groß Grenz mit einer Fläche von ca. 4ha. Das Satzungsgebiet ist in der Planzeichnung (Teil A), das Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
1.1 nicht zulässig sind:
– Vergnügungsstätten, Tankstellen

1.2 ausnahmsweise können zugelassen werden :
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
– Anlagen für Verwaltungen
– Gartenbaubetriebe

2. Nebenanlagen: § 14 Bau NVO
2.1 zulässig sind:
– Anlagen im Sinne des Abs. 1 wird 2
Aus Wohngebäude angebaute Terrassenüberdachungen und Garagen haben sich dem Fassadenmaterial des Hauptgebäudes anzupassen. Unsere Silikon- Blöcke sind Ausschlüsse.

2.2 nicht zulässig sind;
– Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge

2.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 Bau GB
–Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind von der Bebauung freizuhalten,ebenso ist mit den Sichtdreiecken im Straßenkreuzungsbereich zu verfahren.
–Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante möglich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

N–1 Höhenmäßige Einordnung der Häuser
–Einordnung der Häuser mit E 0,50m OK Erdgeschoßfußboden über neue OK Straße/Gehweg erforderlich

N–2 Lage der Häuser
Es ist eine giebel– oder längsseitige Anordnung parallel zur Straße vorzusehen
–Aus Sicherheiten oder Gründen zur Sonnenenergienutzung bestimmten Anlagen (auch nur in Teilen) sind zulässig.
–Dachgauben sind vergleiste Erker sind bis 1/3 der Dachfläche– zulässig.
–Die Dachneigung soll zwischen 22° und 45° betragen
–Pultdächer sind nicht zugelassen.
–Die Dachhaut ist aus Ton– Betondachsteinen herzustellen.
–Als Fassadenmaterial ist Sicht– bzw. Strukturputz zulässig. Holzverkleidungen des Giebeldreiecks und sonstiger kleinteiliger Flächen sowie Fachwerkfassaden sind ebenfalls zulässig.

N–3 Einfriedungen
–Einfriedungen sind mit Hecken,Holzzäunen,Maschendraht und Metallgitterzäunen vorzusehen.
–Die Höhe der Einfriedungen in öffentlichen Flächen beträgt max. 1,20m.

N–4 Anpflanzungsgebot
–entlang der öffentlichen Anliegerstraße besteht Anpflanzungsgebot. Ebenso im Bereich der Flächen für Abwasserbeseitigung.

Grünordnerische Festlegungen

N–5 Gestaltungsrichtlinien für die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Bau GB) Es gelten folgende Pflanzgebote.

Öffentliche Flächen

1. Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.Zur Bepflanzung sind alle folgende Gehölze bindend anzupflanzen,zu pflegen und zu erhalten.(§9 Abs.1 Zifer 25a Bau GB)

Bäume: (Hochstamm,2x verpflanzt,100–125cm hoch):

Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Aesculus hippocastanum	(Gewöhnliche Roßkastanie)
Quercus robur	(Stiel–Eiche)
Betula pendula	(Hänge–Birke)
Salix caprea	(Sal–Weide)

Sträucher: (2x verpflanzt,60–100cm hoch):

Acer campestre	(Feld–Ahorn)
Salix caprea	(Sal–Weide)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Euonymus europaeus	(Europäisches Pfaffenhütchen)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Sorbus aucuparia	(Gewöhnliche Eberesche)
Rosa canina	(Hunds–Rose)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 7–10m,für Sträucher auf 1,5–2,0m festgesetzt.

2. Der Einsatz von Obstbäumen ist gestattet.

3. Im Südwesten des Flurstückes 76 sind als Übergangsbereich zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen Hecken zu pflanzen,die als Kontaktzone zwischen den zu Überbauenden und davon freibleibenden Bereich fungieren.
Es sind Sträucher nach Punkt 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

4. Bei der Stellplatzbefestigung für PKW sind nur wasserdurchlässige Befestigungen (keine bituminösen Befestigungen) zu verwenden. Dazu gehören Rasenfugenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Fugenlosenbelägen, Rasengittersteine oder auch Schotterrasen usw.

5. Das Niederschlagswasser der nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke ist jeweils auf denselben zu versickern. Das Niederschlagswasser von den Dächern ist in Bereichen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.5.94 die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Abdruck in der ..... (Zeitung/Am amtlichen Verkündungsbrett) erfolgt.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Abs. 3 Bau GVO beteiligt worden.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 01.12.94 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.5.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) 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 15.11.94 bis zum 15.12.94 während folgender Zeiten (Tag,Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 8.12.86 zur Einsicht ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können oder auch Widerspruch eingelegt werden können, ortsüblich durch Aushang vom 5.11.94 bis zum 15.12.94 bekanntgemacht worden. Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.11.94 bis zum 15.12.94 durch Aushang–ortsüblicher Bekanntmachungsort worden.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand vom ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.3.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Deiner neben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tag,Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können und bei Nichtabgabe einer Stellungnahme davon ausgegangen werden kann, daß Bedenken nicht vorgebracht werden. Die Anregungen sind den jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gestellt gemacht worden. Ort und Zeit ist in ..... (Zeitung oder amtlichen Verkündungsblatt)–bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 6.3.95 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.3.95 gebilligt.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

11. Die Genehmigung durch Landesplanungsnotiz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 6.3.95 AZ: 610-610/96-87 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... (Ziffer 9) erledigt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 15.5.95 AZ: 610-610/96 bestätigt.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

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

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan von Jedermann während der Dienststunden zu jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt der Auskunft gegeben wird, sind am 24.5.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.5.95 bis zum 15.6.95 durch Aushang–ortsüblicher Bekanntmachungsort worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren– und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.5.95 in Kraft getreten.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

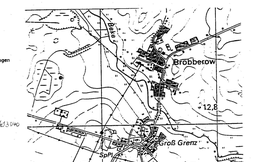
Satzung über einen Bebauungsplan, Rechtsgrundlage

Satzung der Gemeinde Bröbberow über den Bebauungsplan Nr. 1 "Groß Grenz" vom 6. Dezember 1996

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Planzeichenverordnung vom 26. Juni 1990 (BGBl. I S. 1133) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Bröbberow vom 6.3.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Groß Grenz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

(Ort,Datum,Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE M=1:10.000


Bröbberow
Groß Grenz
Klein Grenz
Dorfstraße
Trafo
Fauler Riechkatch
Wasserwerk
Flurstück 78
Flurstück 77
Bauernholz
20 Kv- Freileitung
Gehweg
Anlagenstraße
Graben
Weg
Feldweg
Graben
Gehölz
Graben
Graben
Graben