

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 7 BauGB -MaßG und § 86 L BauO MV wird auf Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet und wurden mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Doberan vom ... (AZ: ...) bestätigt.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow hat in ihrer Sitzung am 13.08.1997 den Aufstellungsbeschluß (Beschl. Nr. 18/97) des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" der Gemeinde Groß Grenz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 beschlossen.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow hat am ... dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz urd der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz und die Begründung hat in der Zeit von ... bis ... während der allgemeinen Öffnungszeiten im Bauamt, Amt Schwaan gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll bei der Gemeinde Bröbberow geltend gemacht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte, gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Plurkarte im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz wurde am ... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz gebilligt.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz wurde mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Doberan vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsänderungsbeschluß der Gemeindevertretung Bröbberow vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet und wurden mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Doberan vom ... (AZ: ...) bestätigt.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz wird hiermit ausgefertigt.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Bröbberow, den ... Bürgermeister

Siegel

Vorhaben -und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" Gemarkung Groß Grenz Landkreis Bad Doberan

PLANTEIL A Maßstab 1:250 Kartengrundlage Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.03.99 Dipl.-Ing. (FH) Wilfried Fiebig GK 42/63

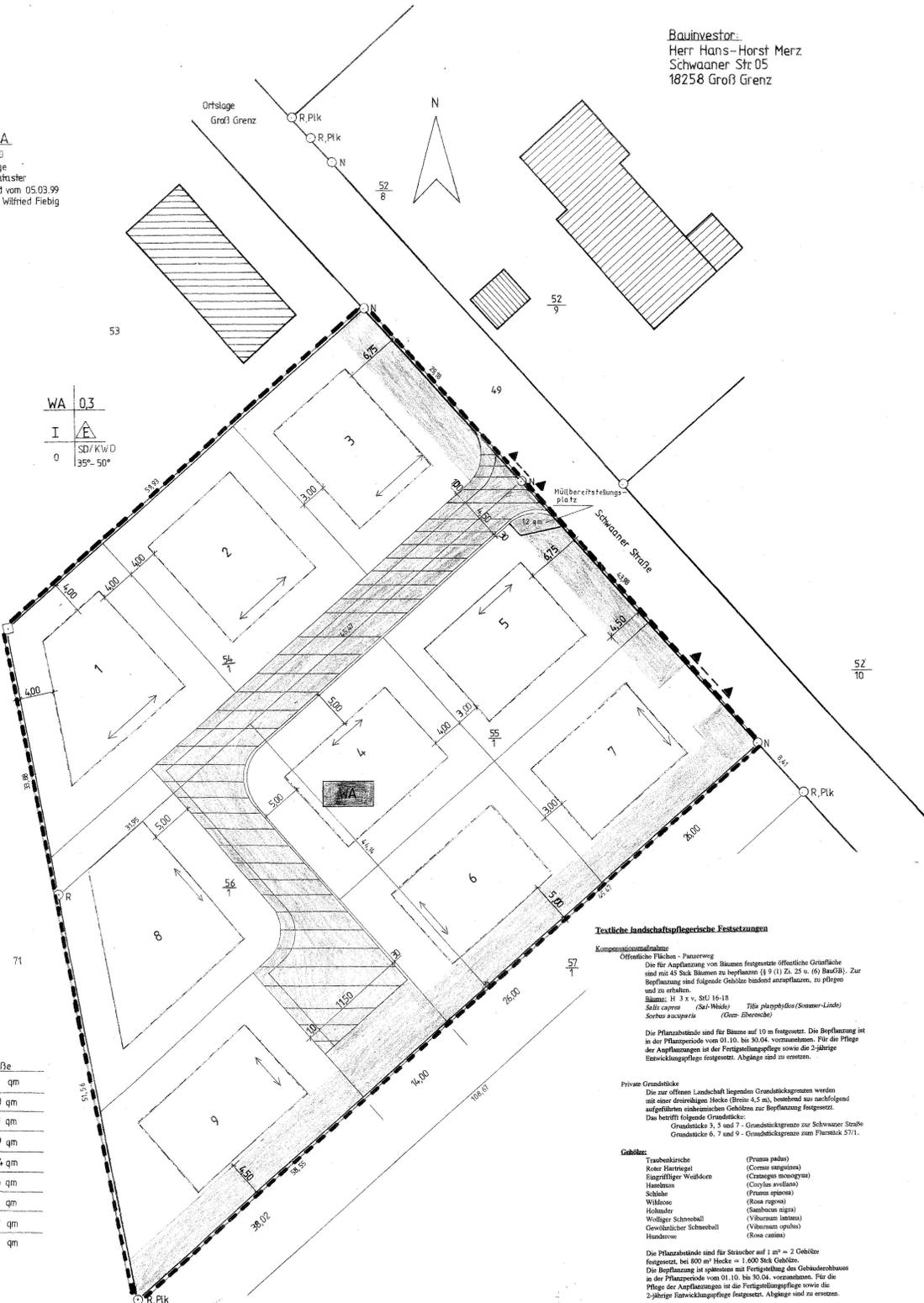


Table with 2 columns: Grundstück (Plot) and Größe (Area). Lists plots 1 through 9 with their respective areas in square meters.

Gesamt: 5286 qm

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen Kompositionsaufnahme Öffentliche Flächen - Panzerweg Die für Anpflanzung von Bäumen festgesetzte öffentliche Grünfläche sind mit 43 Stk. Blüten zu bepflanzen (9 (1) Zi. 25 u. (6) BauGB). Zur Bepflanzung sind folgende Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bäume: H 3 x v, SH 16-18 Salix caprea (Sal-Hilke) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Sorbus aucuparia (Gemeine-Eberesche) Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 10 m festgesetzt. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode vom 01.10. bis 30.04. vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist der Fertigstellungstermin sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festzusetzen. Abgabe sind zu erstellen.

Private Grundstücke Die zur offenen Landschaft liegenden Grundstücksgrößen werden mit einer dreieckigen Hecke (Breite 4,5 m, bestehend aus nachfolgend aufgeführten einheimischen Gehölzen) zur Bepflanzung festgesetzt. Das betrifft folgende Grundstücke: Grundstück 3, 5 und 7 - Grundstücksgrenze zur Schwaaner Straße Grundstück 6, 7 und 9 - Grundstücksgrenze zum Flurstück 571. Gehölze: Traubenkirsche (Prunus padus), Roter Hainbuche (Cornus sanguinea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Wildrose (Rosa rugosa), Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuß (Corylus avellana). Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1 m² = 2 Gehölze festgesetzt, bei 800 m² Hecke = 1.600 Stk. Gehölze. Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäuderohbaus in der Pflanzperiode vom 01.10. bis 30.04. vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Fertigstellungstermin sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festzusetzen. Abgabe sind zu erstellen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBAUO MV

- 1. Räumlicher Geltungsbereich: Die nachfolgenden Festsetzungen Pkt 2 bis 5 gelten für den Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz.
2. Dächer: (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer beidseitigen Dachneigung von 35 - 50° zulässig. (2) Die Dachdeckung ist mit Dachziegel aus gebranntem Ton oder Beton vorzunehmen. (3) Dachaufbauten sind als Schiepp- oder Spitzgäuben zulässig.
3. Fassaden: (1) Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder als Putzfasade zulässig. (2) Holzverkleidungen sind in gedeckten Farben zu behandeln. Umlaufende Verkleidungen sind nicht zulässig. (3) Fenster sind in stehendem Format mit einem Seitenverhältnis von mind. 5 : 4 auszubilden. In den Obergeschossen sind auch quadratische Formate zulässig.
4. Zusätzliche Bauteile, Anbauten, Nebengebäude: (1) Nebengebäude und Anbauten sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
5. Einfriedungen, Vorgärten, Zufahrten, Stellplätze: (1) Einfriedungen sind nur zulässig als lebende Hecken und/oder Holzzaune. (2) Die privaten Freiflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. (3) Notwendige Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit offen verlegtem Naturstein- oder Betonrechtspflaster oder Rasengittersteinen zu besetzen.

Satzung der Gemeinde Bröbberow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz gemäß § 7 BauGB-MaßG in Verbindung mit § 86 LBAUO MV.

Planzeile A Planzeichnung bestehend aus: 1 Lageplan A Maßstab des Lageplans: 1 : 250 Zeichenerklärung Bestimmungen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)

Legend table for plan symbols. Columns include symbol description (e.g., Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl, Baulinie, etc.) and corresponding legal reference (e.g., § 90 Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauNVO, etc.).

Es gilt die Bauantragsverordnung (BauAnVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

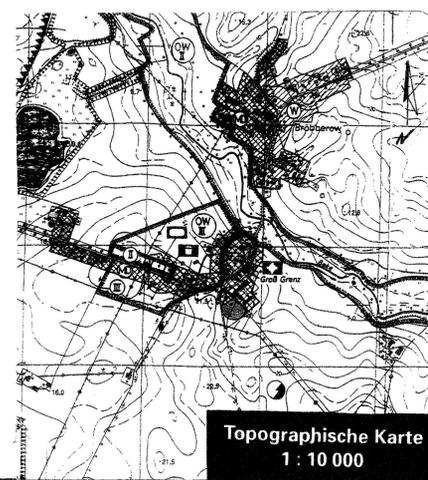
PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen i.d.R. größere Flächen beanspruchen, die hier den Wohnungsbau vorbehalten werden sollen.
1.2 Die Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauNVO zu ermitteln. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) Satz 3 nur für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von max. 0,4 zulässig.
1.3 Für das Baugebiet ist nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgeschrieben, wobei das Dachgeschoss genutzt werden kann.
1.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB werden 9 Baugrundstücke festgesetzt.
1.5 Die Sochthöhe wird auf 0,6 m, sowie die Firsthöhe auf 9 m (= Oberkante Erdschloßfußboden) begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Sochthöhe- und Firsthöhe ist die Höhenlage des in der Straßengrenzlinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichenden Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Gebäudehöhe der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
1.6 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO und baualichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eingeschänkt wie folgt: Zulässig sind nur Einfriedungen, Pergolen, Treppchenkopflagen, Müllboxen. Ausnahmsweise zulässig sind Gewächshäuser und Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von max. 8 m². Weiterhin zulässig sind Stellplätze und Nebengebäude wie z.B. Garagen.
1.7 Die maximal mögliche Versiegelung des Planbereiches beträgt 2.660 m² (2.056 m² auf den Wohnbauflächen und 604 m² Verkehrs- und Wegeflächen). Aufgrund der Anpflanzungsfestsetzungen müssen zum Ausgleich für versiegelte Flächen pro 25 m² 1 einheimischer Laubbau (3x verplurteilt, Hochstamm, Stm 16-18cm) bzw 50 m² Hecke gepflanzt werden. Durch die Versiegelung im Plangebiet ergibt sich eine Anpflanzung von 45 einheimische Laubbäumen und 800 m² Hecke. Bei den Pflanzungen ist die DIN 18916 einzuhalten. Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist die Pflege und Aufwachgarantie für 2 Jahre festzuschreiben. Die Unterhaltung dieser Bepflanzung muß auf die Dauer gewährleistet sein und im Falle des Absterbens muß Ersatz geschaffen werden.
1.8 Die Ausgleichsflächen für die festgesetzten Anpflanzungen reichen im Plangebiet nicht aus. Mit der Gemeinde Bröbberow ist ein Bepflanzungsvertrag für den Panzerweg abgeschlossen worden. Hiermit verpflichtet sich der Investor, 1 Jahr nach Genehmigung des Bauvorhabens 45 einheimische Laubbäume, wahlweise Weide, Sommerlinde oder Esche zu pflanzen.

HINWEIS

Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannt archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen von Mitarbeitern zu sichern.



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" Gemarkung Groß Grenz Landkreis Bad Doberan

Bröbberow, den 01.02.2001 Bürgermeister

Planverfasser: Planungs- u. Ingenieurbüro "Centrum" GmbH Ascherleben

Topographische Karte 1 : 10 000