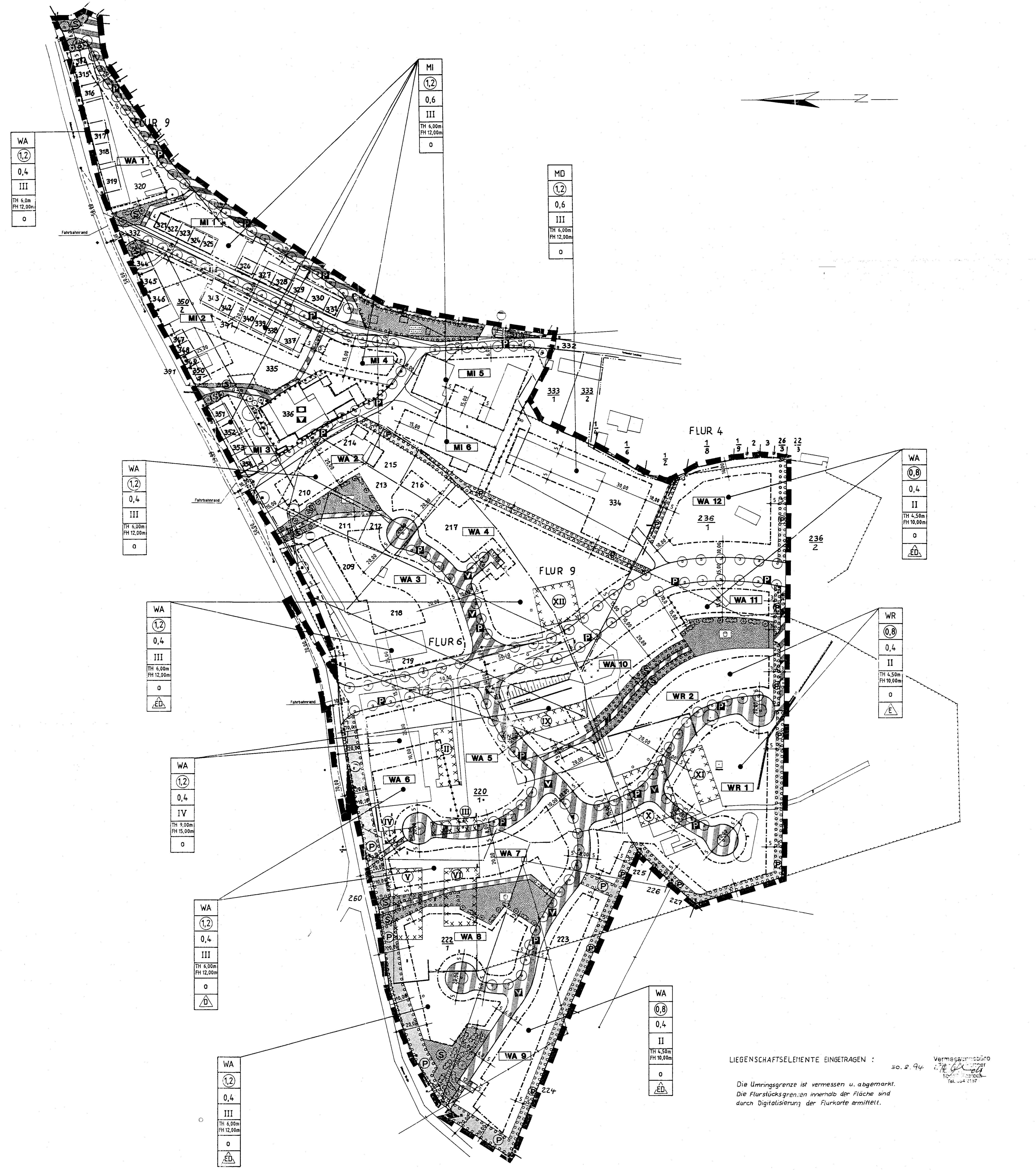
- Satzung der Stadt Schwaan über den Bebauungsplan Nr. 2 " Vorbecker Landweg Teil West " -

" Teil A " Zeichnerische Festsetzungen



LIEGENSCHAFTSELEMENTE EINGETRAGEN : 30. 8. 94 Vermessungsbüro [illegible]

Die Umringsgrenze ist vermessen u. abgemarkt.
Die Flurstücksgrenzen innerhalb der Fläche sind durch Digitalisierung der Flurkarte ermittelt.

Präambel

Teil West

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Bl. Nr. 2130-3 S. 518) beschließt die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 2 "Vorbecker Landweg West", bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen ("Teil A"), sowie den textlichen, gestalterischen (örtliche Bauvorschriften) und landschaftspflegerischen Festsetzungen ("Teil B") als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung vom 18.12.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.12.1991 bis 17.01.1992 / durch Abdruck in .... (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am .... erfolgt.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.04.1993 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung hat am 21.09.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB – Maßnahmen G

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus "Teil A und Teil B" mit den enthaltenen gestalterischen (örtliche Bauvorschriften) Festsetzungen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.1994 bis 25.10.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.09.1994 im Schwaaner Anzeigenblatt (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) / in der Zeit vom 22.09.1994 bis 05.10.1994 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Rostock, d. 30.8.95
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Unterschrift

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung den textlichen und gestalterischen (örtliche Bauvorschriften) Festsetzungen, sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis .... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) / in der Zeit vom ...... bis ...... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus "Teil A und Teil B" mit den enthaltenen gestalterischen (örtliche Bauvorschriften) Festsetzungen, wurde am 23.11.1994 von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung vom 23.11.1994 gebilligt.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

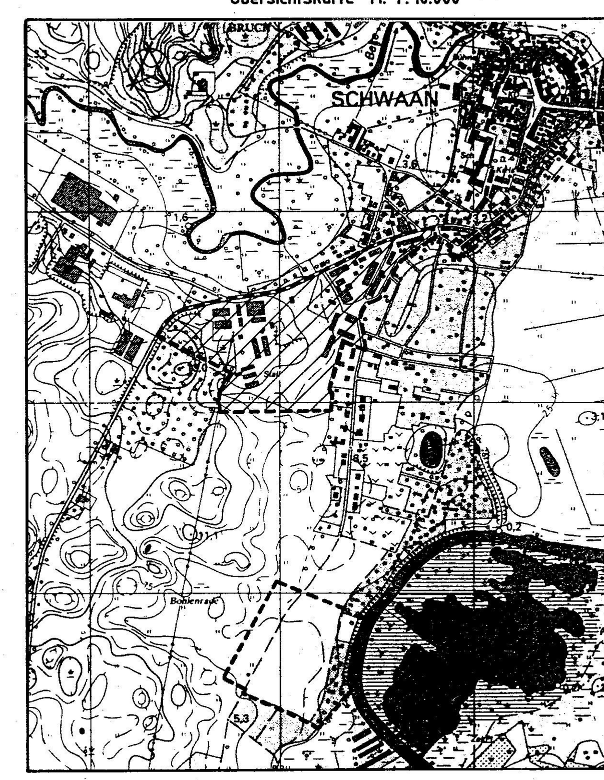
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtliche Bauvorschriften) Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.3.95, Az: VIII 260b - 512.113-02.01.27(2) - mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen - erteilt.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Unterschrift

Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung Gemeindevertretung vom 31.5.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.9.95, Az: VIII 260b - 512.113-51.01(2) bestätigt.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen und gestalterischen (örtliche Bauvorschriften) Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Erteilung 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 6.10.95 in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) / in der Zeit vom .... bis .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.10.95 in Kraft getreten. Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan
Schwaan, d. 4.1.96
Ort, Datum, — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:10.000



Plangebiet

"Teil B"

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Dorfgebiet Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sonstige Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe wird zusätzlich auf die Haltung von Pferden und Pony's als einzige zulässige Nutztierrassen beschränkt. Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2, 4, 6, 8 und 9 BauNVO.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zugelassen.
3. Die in nord-südlicher Richtung das Plangebiet durchquerende geplante Sammelstraße wird beidseitig einen 2 m breiten Geh- und Radweg erhalten. Auf einer Straßenseite wird der Geh- und Radweg durch einen durchgehenden Grünstreifen und auf der anderen Seite durch öffentliche Parkmöglichkeiten (Längsaufstellung) abgetrennt.
4. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 5 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit allgemein unzulässig.
5. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb der Baugrenzen) dürfen in den "Allgemeinen und Reinen Wohngebieten" weder Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO noch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet worden.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird nach der Schallimmissionsprognose GP 182/94 für das nordöstliche Allgemeine Wohngebiet und das nördliche Allgemeine Wohngebiet östlich der Planstraße an der "Bützower Straße" (L.I.O. 81) festgesetzt, daß die sensiblen Wohnbereiche (Schlaf- und Kinderzimmer) durch eine geeignete Gebäudegrundrißgestaltung auf die dem Verkehrslärm abgewandten Straßenseite zu verlagern sind, wenn der Abstand der Gebäude zur Fahrbahn gringer als 20 m ist.

Gestalterische Festsetzungen
(örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V)

1. Im Plangebiet sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit regenerativen Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dienen, ebenso wie die Errichtung von nicht versiegelten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
2. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bemessungsgrundlage gelten folgende Regelungen:

   Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und der äußeren Schnittlinien von Aussenwand und Dachhaut.

   Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und oberstem Firstschnittpunkt (äußere Dachhaut).
3. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt (Krüppelwalm) werden. Die Dachneigung hat mindestens 25• und höchstens 50• zu betragen. Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Erker, andere Dachformen und geringere Neigungen zulässig.
4. Ausnahmen von der Vorschrift der Ziffer Nr. 3 sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien gemäß Ziffer Nr. 1 eingesetzt werden sollen. Diese Anlagen, z.B. Sonnenkollektoren und Absoberanlagen, dürfen nur weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen und sind auf eine Dachseite beschränkt.
5. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gaubenlänge kann jedoch bis zu einer Gesamtlänge von der Hälfte der Trauflänge überschritten werden, wenn mindestens zwei Dachaufbauten errichtet werden und der Abstand untereinander mindestens 1 m beträgt. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1 m an keiner Stelle unterschreiten.
6. Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk, Putzbauten oder Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Die Farbgestaltung der Fassaden ist derart vorzunehmen, daß helle, matte Farbtöne dominieren. Die Putzbauten sind durch Klinker- bzw. Putzbänder zu gliedern. Grelle, störende Farbtöne gemäß RAL 840 HR, Ziffern 1016, 1026, 2005, 3023, 3026 und 6018 sind nicht zugelassen.
7. Die Dacheindeckung erfolgt mit ortstypischen Dachpfannen oder Schindeln aus Ton oder Zement in den Farben rot bis rotbraun laut Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015. Die Farbtöne sind an das Mauerwerk anzupassen.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen: Öffentliche Flächen

1. Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Gehölzstreifen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rankern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Zur Bepflanzung sind alle folgende Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

   Bäume: (Heister, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch):

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	*Salix caprea*	(Sal-Weide)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	*Quercus robur*	(Stiel-Eiche)
Betula pendula	(Hänge-Birke)	*Tilia cordata*	(Winter-Linde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	*Tilia platyphyllos*	(Sommer-Linde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)		

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

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	*Rosa canina*	(Hunds-Rose)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)	*Rosa corymbifera*	(Hecken-Rose)
Corylus avellana	(Haselnuß)	*Sambucus nigra*	(Schw. Holunder)
Prunus spinosa	(Schlehe)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)

   Ranker:

Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)	*Clematis vitalba*	(Gew. Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)		

   Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker werden alle 5 m in die Pflanzung eingestreut. Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Baustraßen in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von der Stadt vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Fertigstellungspflege sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.
2. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB). Abgänge sind mit Gehölzen der unter Ziffer 1 genannten Arten zu ersetzen.
3. Als Straßenraumbegrünung sind entlang der Fahrbahn der Sammelstraße (Planstraße) beidseitig sowie in den verkehrsberuhigten Bereichen einseitig Bäume anzupflanzen. Bei einer beidseitigen Bepflanzung beträgt der Pflanzabstand 12 m, ansonsten 10 m. Je Straßenzug sind jeweils Baumarten einer Art zu verwenden.
   Folgende Bäume sind zu verwenden:
   (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm).

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	*Tilia cordata "Glenleven"*	(Kegel-Linde)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	oder	
Quercus robur	(Stiel-Eiche)	*Tilia platyphyllos*	(Sommer-Linde)

   Außerdem ist der einseitige Pflanzstreifen entlang der Hauptsammelstraße flächendeckend mit

Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	*Frangula alnus*	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	*Crataegus monogyna*	(Eingriffeliger Weißdorn)
Rosa canina	(Hunds-Rose)	*Hedera helix*	(Efeu)
Prunus spinosa	(Schlehe)		

   zu unterpflanzen. Die Bepflanzung ist in Gruppen vorzunehmen. Ausgenommen sind jeweils die Zufahrten zu den Baugrundstücken.
   Die Bepflanzung ist spätestens nach Endausbau der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von der Stadt vorzunehmen.
   Zur gruppenweise Unterpflanzung sind Sträucher, wie unter Ziffer 1 genannt, mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Fertigstellungspflege sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen: Private Grundstücke

In den Baugenehmigungsverfahren sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sicherzustellen:

1. Mindestens 15 % der jeweiligen Baugrundstücksflächen, überwiegend entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksflächen, sind mit Bäumen, Sträuchern und Rankern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Zur Bepflanzung sind alle folgende Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

   Bäume: (Heister, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch):

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	*Quercus robur*	(Stiel-Eiche)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	*Salix caprea*	(Sal-Weide)
Betula pendula	(Hänge-Birke)	*Tilia cordata*	(Winter-Linde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	*Tilia platyphyllos*	(Sommer-Linde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)		

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

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	*Rosa canina*	(Hunds-Rose)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)	*Rosa corymbifera*	(Hecken-Rose)
Corylus avellana	(Haselnuß)	*Sambucus nigra*	(Schw. Holunder)
Prunus spinosa	(Schlehe)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)

   Ranker:

Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)	*Clematis vitalba*	(Gew. Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)		

   Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 7 - 10 m, für Sträucher auf 1,5 - 2 m festgesetzt; Ranker werden alle 3 m in die Pflanzung eingestreut. Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäuderohbaues in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von privater Seite vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Fertigstellungspflege sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.
2. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB).

   Es ist ein Baum der Arten (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	*Tilia cordata*	(Winter-Linde)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	*Tilia platyphyllos*	(Sommer-Linde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	*Quercus robur*	(Stiel-Eiche)

   vorzusehen.
   Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von privater Seite vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Fertigstellungspflege sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.
3. Bei der Stellplatzbefestigung für PKW sind nur wasserdurchlässige Befestigungen (keine bituminösen Befestigungen) zu verwenden. Dies können Pflasterungen mit entsprechender Porigkeit oder Fugenabstandshaltern, Rasengittersteine oder auch Schotterrasen sein.
4. Das Niederschlagswasser der nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke ist jeweils auf denselben zu versickern. Das Niederschlagswasser von den Dächern ist in Behältern zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.
5. Zur Einfriedigung der Baugrundstücke sind Laubhecken anzupflanzen oder Holzzäune mit senkrechten Latten zu errichten.
   Folgende Heckenpflanzen sind zu verwenden:

Carpinus betulus	(Hainbuche)	oder	
Acer campestre	(Feld-Ahorn)	*Crataegus monogyna*	(Eingriffeliger Weißdorn)

   Je Meter sind 10 Heckenpflanzen zu verwenden.
6. Eine Begrünung der Fassaden ist, soweit dies das Material der Fassade ohne Beschädigungen zuläßt, vorzunehmen. Folgende Pflanzen sind zur Fassadenbegrünung zu verwenden:

Hedera helix	(Efeu)	*Hydrangea anomala petiolaris*	(Kletter-Hortensie)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	(Wilder Wein)	*Clematis montana*	(Berg-Waldrebe) oder
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	(Wilder Wein)	*Clematis vitalba*	(Gewöhnl. Waldrebe)

Hinweise

1. Gestaltungsplan
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Gestaltungsplan.

Ersatzmaßnahmen
Auf die Ersatzmaßnahmen und die Ersatzfläche wird im Bebauungsplan Nr. 2 Teil Ost für beide Teilpläne hingewiesen.

2. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

3. Bodenfunde
3a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3b. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

4. Bodenordnende Maßnahmen
Gemäß § 24 BauGB wird die Gemeinde von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen. Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde die §§ 45 und 80 ff des BauGB anzuwenden.

5. Bodenbelastungen
Im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung können weitere als die gekennzeichneten Altlasten angetroffen werden. Diese sind umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen und im erforderlichen Umfang zu entsorgen.

Nachrichtliche Übernahme

Die im Untersuchungsbericht Nr.: 94 431 1 GA ermittelten und zu sanierenden Flächen mit Bodenbelastungen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend Ziffer 15.12. PlanzV'90 gekennzeichnet.

Die folgenden Sanierungsmaßnahmen werden empfohlen:
- Die bei den Gebäuden 2, 3, 4, 5 und 6 vorgefundenen Kontaminationen sollten vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung vorsorglich und in Bezug auf die Kohlenwasserstoffe vor dem Hintergrund des Grundwasserschutzes durch Abräumen im Zuge der Abbrucharbeiten beseitigt werden.
- Die Auskofferung sollte wegen der Mengeneingrenzung unter fachlicher Begleitung durchgeführt werden, da eine Eingrenzung der kontaminierten Bereiche nicht vorliegt. Eine weitergehende Untersuchung hinsichtlich einer Eingrenzung ist für die lokal vorliegenden Kontaminationen nicht angebracht, die kann durch sensorische Ansprache im Zuge der Arbeiten erfolgen.
- Aus dem Baugrundgutachten lassen sich keine weiteren Kontaminationen ableiten. Die angeführten Fäkalgerüche in den Bohrungen BS 05, BS 09 und BS 12 liegen, ebenso wie die in Bereichen ehemaliger Silolagerung zu erwartenden, durch Sickersäfte verursachten Geruchsanomalien, lokal vor. Böden aus diesen Bereichen sollten getrennt gelagert und derart eingesetzt werden, daß es bei der vorgesehenen Nutzung nicht zu Beschwerden infolge Geruchsbelästigung kommt.
- Zeitgleich mit den Auskofferungsmaßnahmen sollten auch die lokal vorliegenden, kleinräumigen Kontaminationen im Bereich der Gebäude 10 und 11 beseitigt werden.

"Teil B"

Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit allgemein unzulässig.

3. Auf der östlichen Straßenseite wird der Geh- und Radweg durch einen durchgehenden Grünstreifen und auf der westlichen Straßenseite durch öffentliche Parkplätze (Längsaufstellung) von der Fahrbahn abgetrennt.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird nach der Schallemissionsprognose GP 182/94 für das nordöstliche allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet Nr. 1) und das nördliche allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet Nr. 3) an der "Bützower Straße" L 131 festgesetzt, daß die sensiblen Wohnbereiche (Schlaf- und Kinderzimmer) durch eine geeignete Gebäudegrundrißgestaltung auf die dem Verkehrslärm abgewandte Straßenseite zu verlagern sind, wenn der Abstand der Gebäude zur Fahrbahn geringer als 20 m ist.

Gestalterische Festsetzungen:

1. Im Plangebiet sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit regenerativen Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6. Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk, Putzbauten oder Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Die Farbgestaltung der Fassaden ist derart vorzunehmen, daß matte Farbtöne dominieren. Die Putzbauten sind durch Klinker bzw. Putzbänder zu gliedern. Grelle störende Farbtöne gemäß RAL 840 HR Ziffern 1016, 1026, 2005, 3023, 3026 und 6018 sind nicht zugelassen.

Planzeichenerklärung:

P — Verkehrsflächen: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

S — Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Siedlungsgrün gem. Ziffer 1 der textlichen landschaftspflegerischen Festsetzungen für öffentliche Flächen

P — Private Grünflächen: Zweckbestimmung: Gehölzstreifen gemäß Ziffer 1 der textlichen landschaftspflegerischen Festsetzung für private Grundstücke

Art der Altlast gemäß Numerierung:
- II III V VI — Austritte aus Mineralölprodukten (verölt)
- IV — Stoffe zur Reinigung und Desinfektion (unsachgemäße Lagerung)
- X XI — Schrott (unsachgemäße Lagerung und Zerlegung)
- V IX XII — Fäkalgerüche durch Sickersäfte

Nachrichtliche Übernahme:

Die im Untersuchungsbericht Nr.: 94 431 1 GA ermittelten und zu sanierenden Flächen mit Bodenbelastungen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, entsprechend Ziffer 15.12 PlanzV 90, gekennzeichnet.

Die folgenden Sanierungsmaßnahmen sind vorzunehmen:

- Die bei den Gebäuden 2, 3, 4, 5 und 6 vorgefundenen Kontaminationen sind vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung vorsorglich und in Bezug auf die Kohlenwasserstoffe vor dem Hintergrund des Grundwasserschutzes durch Abräumen im Zuge der Abbrucharbeiten zu beseitigen.
- Die Auskofferung ist wegen der Mengeneingrenzung unter fachlicher Begleitung durchzuführen, da eine Eingrenzung der kontaminierten Bereiche nicht vorliegt. Eine weitergehende Untersuchung hinsichtlich einer Eingrenzung ist für die lokal vorliegenden Kontaminationen nicht angebracht, die hat durch sensorische Ansprache im Zuge der Arbeiten zu erfolgen.
- Aus dem Baugrundgutachten lassen sich keine weiteren Kontaminationen ableiten. Die angeführten Fäkalgerüche in den Bohrungen BS 05, BS 09 und BS 12 liegen ebenso wie in den Bereichen ehemaliger Silolagerung zu erwartenden, durch Sickersäfte verursachten Geruchsanomalien, lokal vor. Böden aus diesen Bereichen sind getrennt zu lagern und derart einzusetzen, daß es bei der vorgesehenen Nutzung nicht zu Beschwerden infolge Geruchsbelästigung kommt.
- Zeitgleich mit den Auskofferungsmaßnahmen sind auch die lokal vorliegenden, kleinräumigen Kontaminationen im Bereich der Gebäude 10 und 11 zu beseitigen.

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung
- (0,8) / (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,4 / 0,6 — Grundflächenzahl
- II / III / IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,50 / 6,00 / 9,00 — Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- FH 10,00 / 12,00 / 15,00 — Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- G + R — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Gasstation
- Flächen für Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Pumpstation

Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen und
- Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
- Flächen für Abgrabungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden gemäß Untersuchungsbericht Nr. 94 4311 GA mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bauherr	Stadt Schwaan Landkreis ~~Bützow~~ Bad Doberan		Anlage: Blatt: Bearbeiter: Tj./Ku./He
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 2 Teil West " Vorbecker Landweg West " mit baugestalterischen Festsetzungen		Zeichn.Nr.: R 1043/06
Entwurfsteil	Urschrift	[mit Berücksichtigung der Maßgaben u. Auflagen der Genehmigungsverfügung v. 13.03.1995 Az.: VIII 260b-512.113-02.01.27(2)]	Maßstab: 1 : 1000
	Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH		Aufgestellt: Aurich, 15.10.1993 21.11.1994 19.11.1993 19.05.1995 12.04.1994 21.04.1994 20.09.1994
26603 Aurich, Leerer Landstraße 49, Tel. 04941 / 1793 - 0, Fax. 04941 / 179366 18258 Schwaan, Amtsplatz 2, Tel. 03844 / 7337, Fax. 03844 / 7113			Maßn.Nr.: 305/93 Größe: 1,15 m²