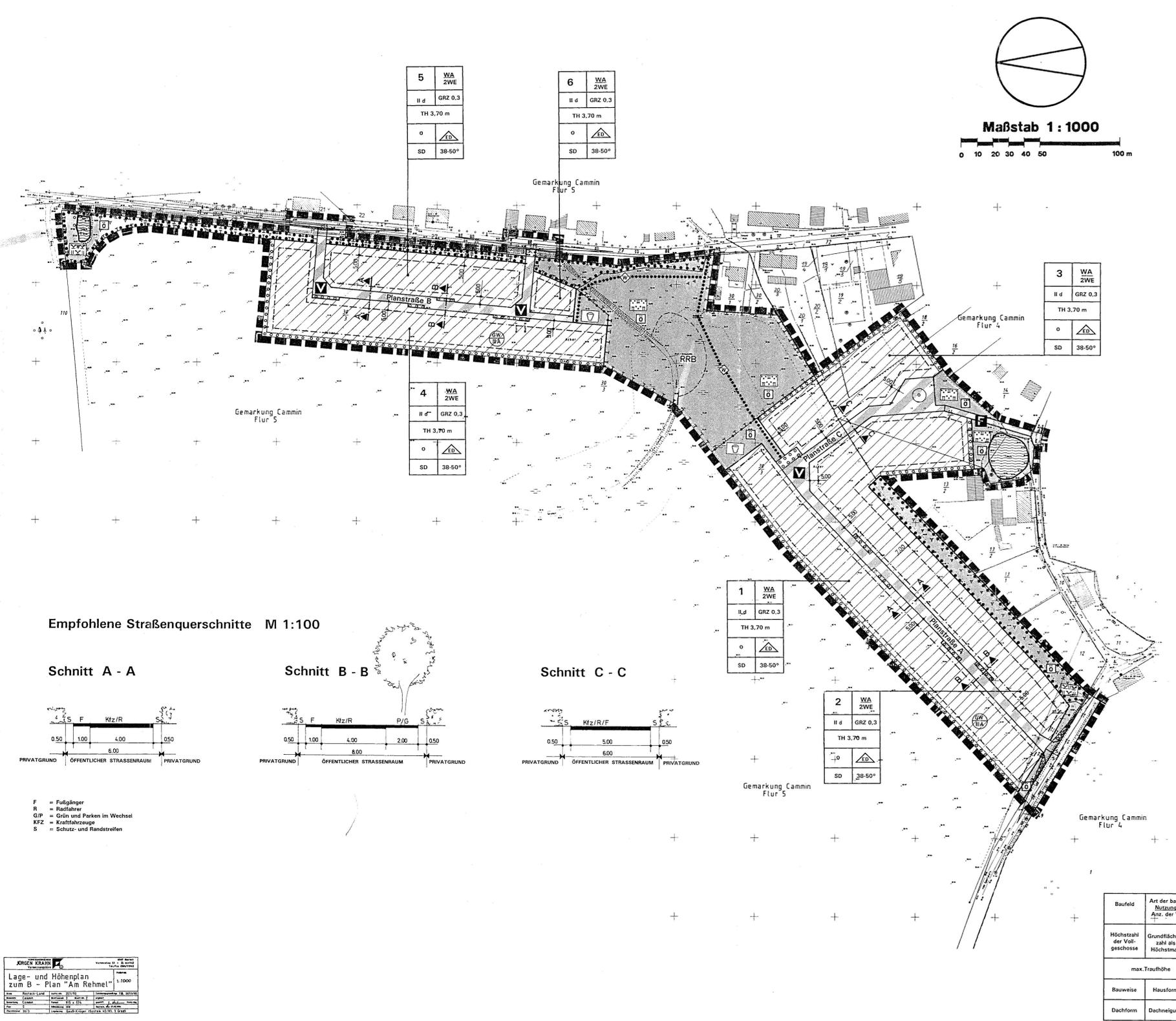


SATZUNG DER GEMEINDE CAMMIN über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

- Wohngebiet "Am Rehmel"- nordöstlich der Straße „An'n Pauhl“, südöstlich des Weges zum Sportplatz und westlich des Neu Kokendorfer Weges -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 96 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3, S.518) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Cammin vom 05.09.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Am Rehmel" nordöstlich der Straße „An'n Pauhl“, südöstlich des Weges zum Sportplatz und westlich des Neu Kokendorfer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



KREIZEN KEARIN
 Lage- und Höhenplan zum B-Plan "Am Rehmel" 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baufeldpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Planzeichen** **Erläuterung** **Rechtsgrundlage**
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)**
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- 2 WE** höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 GRZ Grünflächenzahl
 II d Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II. Geschö nur im Dachgeschö zulässig
 TH Traufhöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 o Offene Bauweise
 SD Satteldach
 Bauweise
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 V Verkehrsberuhigter Bereich
 F Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung: Spielplatz, naturnahe Parkanlage, Sukzessionsfläche mit Sträuchern
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 Wasserflächen
 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III A
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 bei schmalen Flächen
 Anpflanzen von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
 37,50 vorhandene Höhe nach NN
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksbezeichnung
 vorhandene hochbauliche Anlage
 vorhandene, künftig entfallende Hauptversorgungsleitungen (hier: 0,4 kV Freileitung)
 Bemessung in Metern
 RRB Vorbehaltsfläche Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich
 örtlicher Hauptweg
 Sichtdreieck

TEIL B - TEXT

- In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)**
 1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.
 2. In allen Baufeldern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16-20 BauNVO)**
 3. Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens am Anschluß des Grundstücks (Zufahrtbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die äußere Schichtkante der Außenwand mit der Dachaußenkante.
 4. In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entlang der Planstraßen A und B sind notwendige öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten zulässig.
 5. Weitere notwendige öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendeanlagen einzufrieden.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und § 21 a BauNVO)**
 6. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist max. 50 cm über Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 7. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß von Garagen mindestens 5,0 m, von überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.
 8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.
 9. Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.
- SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 10. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronensatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- GRÜNGESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 11. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baufelder 1, 2 (teilweise), 3, 4 und 5 ist ein Pflanzgebiet für Hecken, Sträucher und Bäume. Es ist eine geschlossene Pflanzung aus heimischen Laubholzarten in einer Breite von mindestens 2 m herzustellen und zu pflegen.
 12. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen entlang der Planstraßen A und B ist jeweils in Abstimmung mit den notwendigen Zufahrten und Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen und die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen.
 13. Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Baugebietes ist (max. 1/3 der Gesamtfläche) mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn) und Sträuchern (z.B. Haselnuß, Flieder) zu bepflanzen. Einschließlich der festgesetzten Bäume an den Straßen sind für die Anpflanzung min. 3x verpflanzte Bäume mit einem Mindestumfang von 16-18 cm Stammumfang zu verwenden.
 14. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, so daß es Biotopcharakter entwickeln kann (Begründung, Böschungswinkel, Zu- und Ablauf). Die notwendigen Zufahrten sind in der öffentlichen Grünfläche zulässig.
 15. Stellplätze und Wege sind nicht zu versiegeln. Zulässig sind Pflaster, Rasengittersteine sowie Schotterrasen.
 16. In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind nicht nur vorhandene Gehölze zu erhalten; sondern auch die für den Bereich typischen Arten der natürlichen Vegetation zu pflegen, zu ergänzen oder nachzupflanzen.
 17. Die Bepflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Baukörper folgenden Pflanzzeit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 18. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzbereichs dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern oder Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 86 BauGB)**
 19. Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Metall-, Draht-, Plast- oder Betonläufe ist unzulässig.
 20. Die Stieletdächer sind mit Dachziegeln/ Dachpflannen in roter Farbe oder anthrazit zu decken.
 21. In allen Baufeldern ist für die Dachfläche der Hauptgebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis 50 Grad festzusetzen.
 22. Vorgartenelemente dürfen nicht gewerblich, Lager-, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.
 23. Außenwände der Wohnhäuser sind in Verblendenmauerwerk oder geputzt auszuführen. Nicht erlaubt sind Kunststoffverkleidungen.
 24. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken einzubeziehen.
- HINWEISE:**
 1. Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Aufgaben erteilt:
 Im Bereich des Planungsgebietes sind bereits mehrere Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Genaue Aussagen über die Ausdehnung der erfassten Bodendenkmalsbereiche können erst nach Abtrag des Mutterbodens unter fachkundiger Aufsicht getroffen werden. Im Anschluß daran sind personelles und zeitliches Volumen der archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten fixierbar und vertraglich in einer zwischen Bauherr und Landesamt abzuschließenden Vereinbarung festzulegen. Dabei sollte ein möglichst frühzeitiger Mutterbodenabtrag erfolgen, dessen Beginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich abzustimmen ist. Darüber hinaus sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3).
 Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.
 2. Einzelhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete: I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) für die Trinkwasserschutzzone III A, da sich das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Cammin befindet.
- BERMerkung:**
 Der Abstand aller nicht eingemessenen Bauweisen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) beträgt 3 Meter.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.02.1993. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anhebung an den Bebauungsplan-Nr. von 1000 auf 1001 geändert worden.
 Cammin, 30.06.1995
2. Die für die Raumordnung und Landesentwicklung geltende gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO erlassene Satzung ist durch die vorliegende Satzung ersetzt.
 Cammin, 30.06.1995
3. Den Bürgern wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 04.02.1993, gem. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO Gelegenheit zur Erhebung von Einwendungen nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.
 Cammin, 30.06.1995
4. Die von der Planung berührten Bürger sind über die Sachlage und mit Schreiben vom 20.10.1994 über die Möglichkeit der Einwendung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB informiert worden.
 Cammin, 30.06.1995
5. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung beschlossen.
 Cammin, 30.06.1995
6. Die Einwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.02.1993 bis zum 05.12.1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 Buchst. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bestehen von Einwendungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.02.1993 bis zum 05.12.1994 durch Anhebung ersichtlich bekanntgegeben worden.
 Cammin, 30.06.1995
7. Der karntensidige Bestand an ... wird als nicht dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der begründeten Darstellung der ... ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgen, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... ist.
 Rostock, ... im Auftrag des KV Amtes
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher ... gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist eingetragt worden.
 Cammin, 30.06.1995
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bestehen und Anzeigen nur zu den gebildeten und erlauteten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bestehen und Anzeigen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.02.1993 bis zum 05.12.1994 durch Anhebung ersichtlich bekanntgegeben worden.
 Cammin, 30.06.1995
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.02.1993 öffentlich ausliegen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.02.1993 erstellt.
 Cammin, 17.04.1996
11. Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.02.1993 erteilt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.02.1993 erstellt.
 Cammin, 17.04.1996
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Verwaltungsbescheid der Gemeindevertretung vom 04.02.1993 erteilt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.02.1993 erstellt.
 Cammin, 22.04.1996
13. Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind am 04.02.1993 öffentlich ausliegen.
 Cammin, 22.04.1996
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 04.02.1993 bis zum 05.12.1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten der Verwaltung von jedermann schriftlich und mündlich geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.02.1993 bis zum 05.12.1994 durch Anhebung ersichtlich bekanntgegeben worden. Die Satzung ist am 04.02.1993 durch Anhebung ersichtlich bekanntgegeben worden.
 Cammin, 22.04.1996
- Übersichtsplan M 1 : 10 000**
- Cammin**
 Landkreis Bad Döberan
 Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 1
- Für das Wohngebiet "Am Rehmel", nordöstlich der Straße „An'n Pauhl“, südöstlich des Weges zum Sportplatz und westlich des Neu Kokendorfer Weges
- Cammin, 30.06.1995

APR Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
 AK-MV 016-91-14 & 015-91-14
 Rostock, Lützowstraße 19, 18055 Rostock, Tel. 0381 45 52 69, Fax 0381 4934727