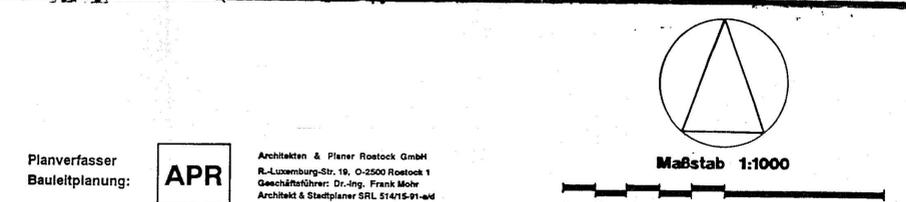
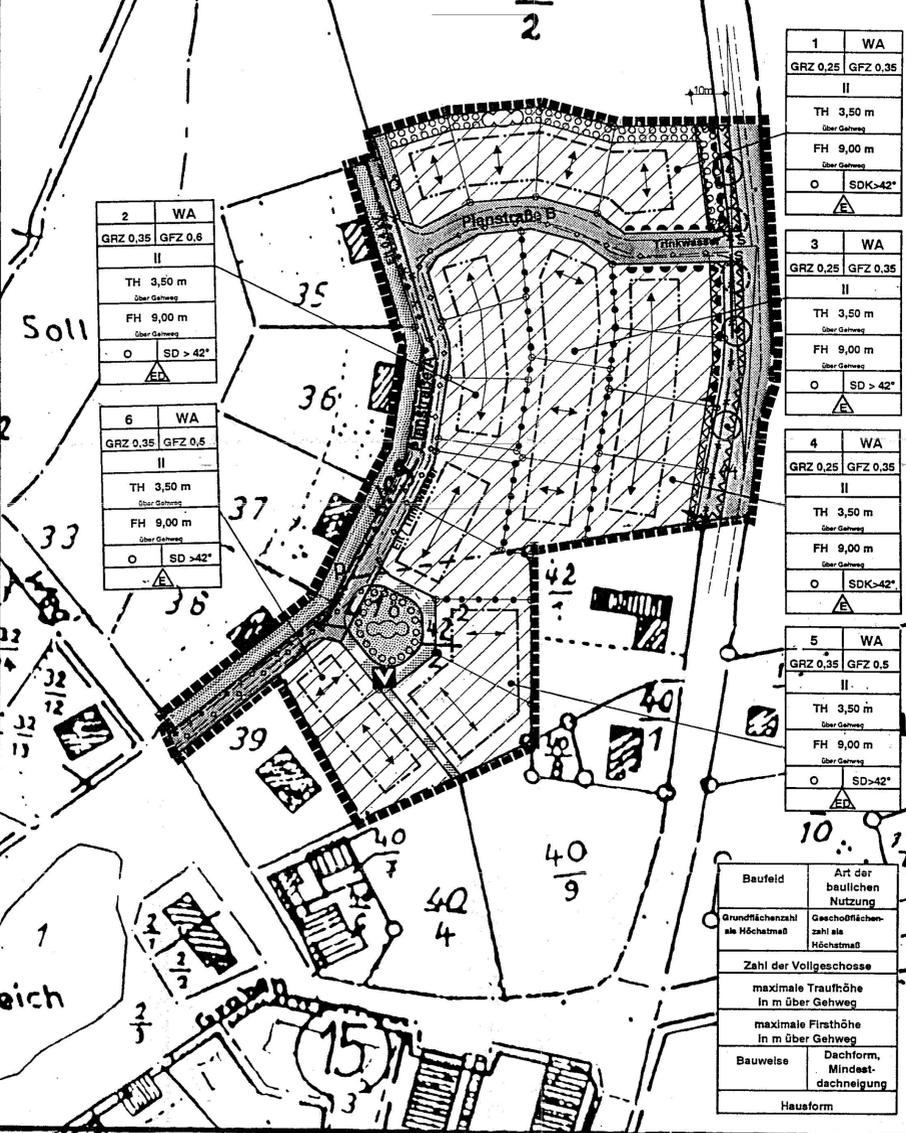


Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet "Pölchow Nord"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

SDK Krüppelwalmdach

> 42° Mindestdachneigung

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

■ Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

--- Einfahrtbereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

--- unterirdisch

--- oberirdisch (fortfallend)

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünflächen

○ öffentliche Grünflächen

P private Grünflächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

○ Erhaltung von Bäumen

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

○ Anpflanzen von Sträuchern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

→ Firstrichtung

→ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

3 Nummer des Baugebietes

○ vorhandene Flurstücksgrenze

○ künftig entfallende Flurstücksgrenze

○ in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

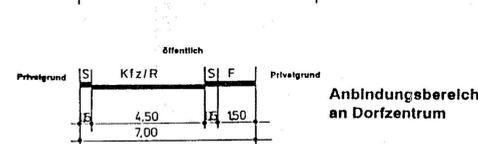
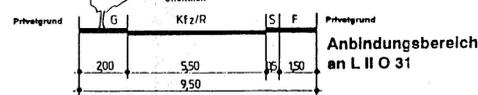
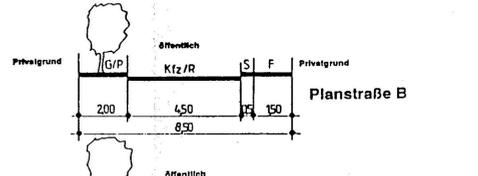
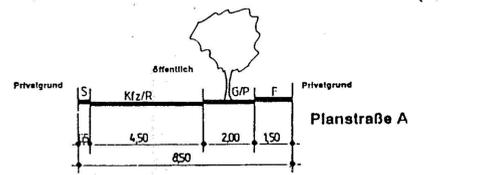
36 Flurstücksbezeichnung

△ Sichtdreieck

▨ vorhandene hochbauliche Anlage

— vorgesehene Straßenführung

Straßenquerschnitte



8 - Bisherbestehende, G - Straßenbegleitgrün, Kfz - Kraftfahrzeuge, R - Radfahrer, F - Fußgänger, P - PKZ, Parkstände im Straßenraum

TEIL B: TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können als Ausnahme bis zu einer Kapazität von 8 Übernachtungsplätzen zugelassen werden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist als Höchstmaß eine Höhe von 0,50 m über dem zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.

3. Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen usw.) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (bezüglich der Erschließung bestimmten Verkehrsfläche) des jeweiligen Baufeldes und -soweit eine Baugrenze nicht festgesetzt ist oder mehr als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist - innerhalb eines Abstandes von 5 m zur anliegenden Straßenbegrenzungslinie unzulässig; § 23 (3) BauNVO bleibt hiervon unberührt.

Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Für alle Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt. Als Ausnahme sind im Baugebiet 2 bis zu zwei Baugrundstücke und im Baugebiet 6 ein Baugrundstück mit einer Mindestgröße von jeweils 500 m² zulässig.

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Die mit Pflanzgebot für Sträucher festgesetzte Fläche im Baugebiet 1 ist durchgängig mit heimischen Sträuchern in Form einer Wildhecke geschlossen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Die mit Pflanzgebot für Sträucher festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern in einer Wuchshöhe bis zu ca. 1,00 m als Randbepflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Auf den Straßenverkehrsflächen wird auf den im Straßenprofil dargestellten Grünstreifen ein Pflanzgebot für Bäume als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Pflanzung ist einreihig aus heimischen Laubbäumen in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Pflanzabstand von max. 16 m herzustellen. Die Baumscheiben sind mind. 2,00 x 3,00 m groß anzulegen, mit ausreichend Oberboden zu versehen und offen zu halten.

8. Alte nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbau in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und zu unterhalten.

9. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschuswasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAuO M-V)

10. Alle Hauptdachflächen sind mit Dachpfannen in ziegelroten oder braunen Farbönen zu decken.

11. Für Stellplätze und Grundstückszufahrten ist eine versickerungsfähige Befestigungsart zu wählen.

12. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sollen gärtnerisch gestaltet werden.

13. Zäune an öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind an der öffentlichen Flächen zugewandten Seite mit einer Hecke zu bepflanzen.

14. In den Baugebieten 2, 3, 5 und 6 ist auch das Krüppelwalmdach als Sonderform des Satteldaches zulässig.

Hinweise:

Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III für Grund- und Quellwassergewinnung sowie in der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächen-gewässer.

Sonstige Festsetzungen:
 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche dürfen Ausnahmen vom Bauverbot mit Zustimmung des Straßenbausträgers der L II O 31 erteilt werden.

VERFAHENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 01.09.91 bis zum 30.09.91 erfolgt.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauNVO beteiligt worden.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.09.92 durchgeführt worden.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.92, 27.04.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 16.11.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pölchow, (Siegelabdruck) 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 23.11.92 bis zum 04.01.93 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06.11.92 bis zum 04.01.93 durch ortsüblichen Aushang bekannt gemacht worden.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2545 / 1400 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des KV-Amtes
 KV-Amt Rostock, Nr. 28) gez. I.A. Möller

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. (entfällt)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.93 gebilligt.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Landrates des Kreises Rostock-Land vom 05.08.93 Az: 63-8/2.113-01.08.28(1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.93 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Rostock-Land vom 22.12.93 Az: 63-130 031 280 bestätigt.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

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

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

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 13.09.94 bis zum 03.11.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.10.94 in Kraft getreten.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach vereinfachter Änderung gem. § 13 BauGB am 17.10.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die geänderte Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.10.94 gebilligt. Für die von der Änderung betroffenen Bürger sowie für Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sind, bestand zuvor vom 31.07.2000 bis zum 31.08.2000 die Gelegenheit zur Einsichtnahme und Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der vorgesehenen Änderung der Satzung. Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde darüber hinaus mit Schreiben vom 31.08.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegeben. Die Änderungsabsicht ist mit dem Hinweis auf die Gelegenheit zur Einsichtnahme und Abgabe einer Stellungnahme, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Landbote" vom 16.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

16. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Landrates des Landkreises Bad Döberen vom 16.07.2000 Az: 102/2000 1600 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

17. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

18. Die Bebauungsplansatzung i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

19. 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 bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Pölchow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

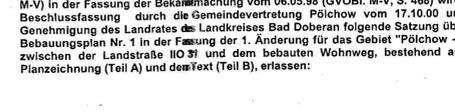
Satzung

DER GEMEINDE PÖLCHOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "PÖLCHOW NORD"

In der Fassung der 1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.99 (GVBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pölchow vom 17.10.00 mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung für das Gebiet "Pölchow - Nord" zwischen der Landstraße LIO 31 und dem bebauten Wohnweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1:5000

Satzung

der Gemeinde Pölchow
 Kreis Rostock-Land
 Mecklenburg - Vorpommern

über den
Bebauungsplan Nr. 1
 "Pölchow Nord"

zwischen der LIO31 und dem bebauten Wohnweg

Pölchow, 24.06.93 gez. Ogorreck,
 Bürgermeister

i.d.F. der 1. Änderung

Pölchow, 17.10.00 Jahn,
 Bürgermeister