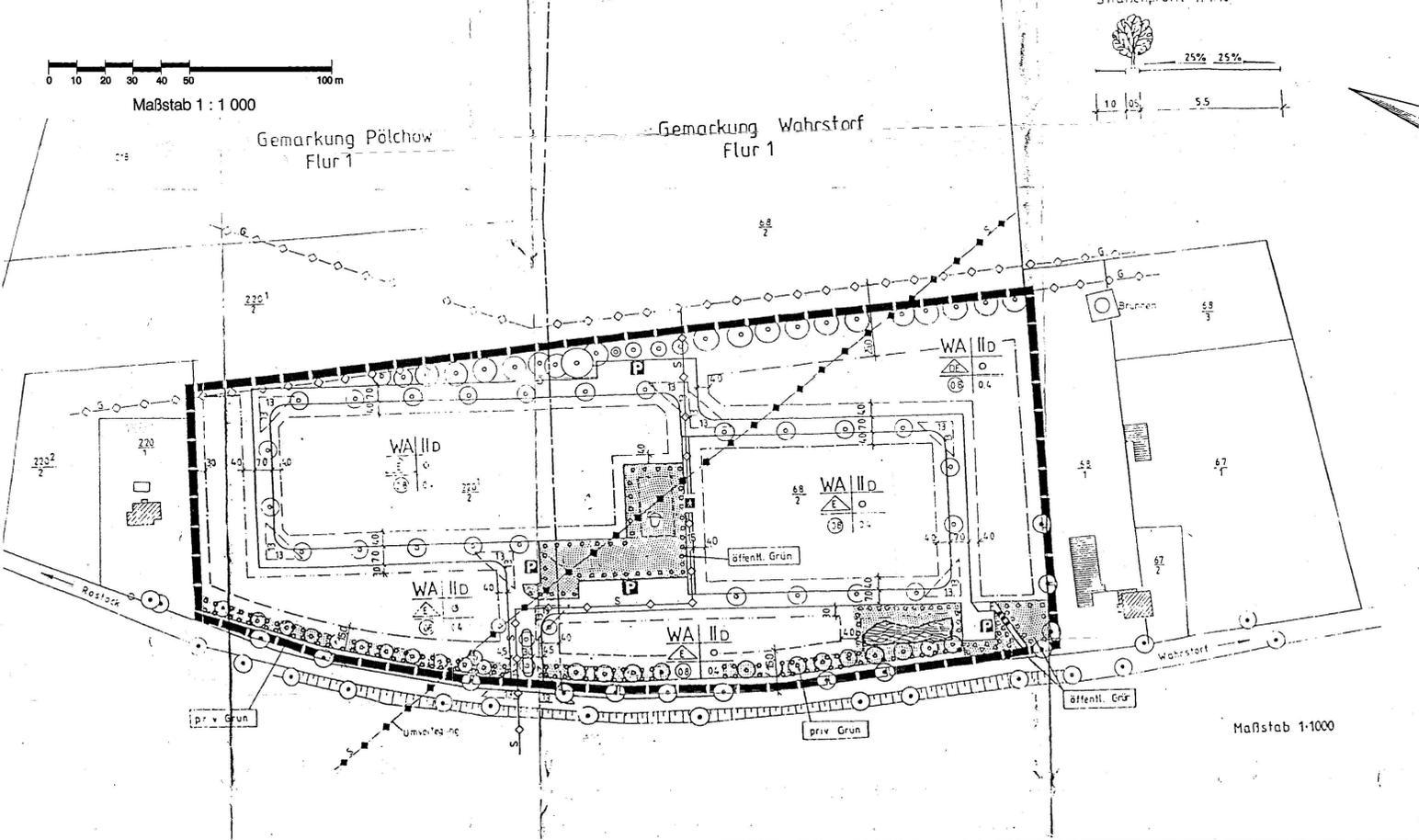


Satzung der Gemeinde Pölchow

über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet „Pölchow – Süd“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 16 der Landesbauordnung (LBAuO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pölchow vom 17.10.00 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung für das Gebiet „Pölchow – Süd“ östlich der Landesstraße 10 31 (Pölchow – Wahrstorf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

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

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

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

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

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

II. KENNZEICHNUNGEN (Katasteramtliche Darstellungen)

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

IV. KENNZEICHNUNGEN (Katasteramtliche Darstellungen)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

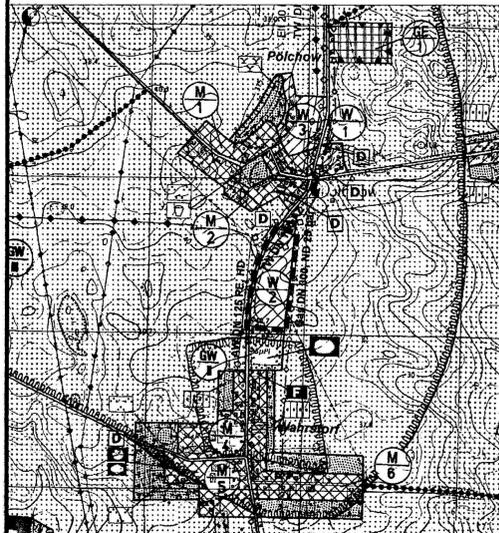
- Art der baulichen Nutzung: Das Wohngebiet liegt an der Landesstraße II, Ordnung 31. Werbeanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen nach § 12 (6) BauNVO sind im Abstand bis zu 10,00 m zum befestigten Fahrbahnrand dieser Straße nicht zulässig. Entlang der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einem Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In der Einmündung der Einmündung sind die Straßenbegrenzungslinie und der vordere Baugrenze (bezüglich der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche) des jeweiligen Bauflüßes 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. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO dürfen nicht errichtet werden.
- Maß der baulichen Nutzung: Die Traufhöhe darf max. 3,50 m über Geländeoberkante betragen. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über Geländeoberkante betragen. Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäuseite zur Straßenoberkante) liegen. Die Grundstücke müssen mindestens 500 qm groß sein.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (2) BauGB, § 23 (5) BauNVO): Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen usw.) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vordere Baugrenze (bezüglich der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche) des jeweiligen Bauflüßes 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.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB): Für die privaten und öffentlichen Grünflächen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Bäume und Sträucher) anzupflanzen, dieses gilt auch für die Straßenraumbepflanzung. Dargestellte Großgehölze sind bei Abhängigkeit durch solche zu ersetzen. Je 5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein großkroniger, einheimischer Laubbau zu pflanzen.
- Öffentliches Grün:
 - Die ausgewiesene Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) ist mit standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen und mit einem Biotopcharakter zu versehen. Uferpflanzen sind zu setzen.
 - Die zentrale Grünfläche des Wohngebietes ist im Randbereich mit Großgehölzen einzufassen. Dieser zentrale Raum sollte auch für Orientierungs- und Informationshinweise für Ortsfremde genutzt werden. Sträucher und Büsche sollten hier niedrigwüchsig gewählt werden. Der Spielplatz darf nur mit solchen Pflanzen und Gehölzen bepflanzt werden, welche weder giftig sind noch in anderen Elementen Gefahren für spielende Kinder in sich bergen.
 - Das öffentliche Grün als Abgrenzung zur offenen Landschaft sollte aus einheimischen, standortgerechten Feldgehölzen und Großgehölzen bestehen.
 - Um die zulässige Immissionsbelastung durch die Landesstraße zu reduzieren, werden zwischen Wohngebiet und Straße Feldgehölze und hochstämmige Großgehölze festgesetzt. Um in der vegetationsarmen Zeit wirkungsvoll zu bleiben, sind hier immergrüne bzw. Laubbäume mit lange haltendem Laub zu pflanzen.
- Privates Grün:
 - Die anliegenden Grundstücke zur Landesstraße sollten unter Berücksichtigung der Bemerkungen zum Punkt „Öffentliches Grün“, Punkt 4 bepflanzt werden.
- Gestalterische Festsetzungen: Entlang der Landesstraße II, Ordnung 31 (Pölchow – Wahrstorf) sind die Gebäude traufständig einzuordnen. Die Dachflächen der Hauptgebäude müssen mit einer Dachneigung von 30° - 49° ausgebildet werden. Bei der Ausbildung von Wetterschalen (Klinker o. Riemchen) sind blaue, gelbe und schwarze Farbgebungen ausgenommen. Eine Außenhaut durchweg in Holz (Blockhaus) ist nicht zulässig. Die Außenwandbekleidung aus Holz darf max. 30 % der Außenwandflächen betragen.

HINWEIS: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die Forderungen der Trinkwasserschutzzoneordnung „Warnow“ vom 27. 03. 1980 und des Kreisfestlegungsbeschlusses „Maßnahmen zur weiteren Stabilisierung der Trinkwasserversorgung im Kreis Rostock“ vom 11. 02. 1982 sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 30.09.91 bis zum 11.10.91 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.06.92 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.06.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.92 bis zum 03.08.92 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, in der Zeit vom 22.06.92 bis zum 02.07.92 durch ortsüblichen Aushang bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 10.06.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3846 / 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 vorgebracht werden können, in der Zeit von bis durch ortsüblichen Aushang bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.93 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 13.07.94 Az: II 603-13031280(B2) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.08.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.09.94 Az: II 613 13051053(B2) bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 29.09.94 bis zum 19.10.94 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 14.10.94 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach vereinfachter Änderung gem. § 13 BauGB am 17.10.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die geänderte Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.10.00 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 vorgeschlagenen Änderung der Satzung. Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde darüber hinaus mit Schreiben vom 31.08.00..... 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 15.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 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 Doberan vom 13.07.01 Az: I 61/14/010 1305 1053 B2-1-A mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 09.07.01 in Kraft getreten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1 : 10 000



Satzung der Gemeinde Pölchow Landkreises Bad Doberan über den Bebauungsplan Nr. 2 „Pölchow Süd“ östlich der Gemeindestraße Pölchow - Wahrstorf i.d.F. der 1. Änderung

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr, Rostock (1. Änderung) Rostock, 17.10.00
Architekten- und Ingenieurbüros Brumshagen & Tadel Rostock, 19.04.94 gez. Brumshagen, ger