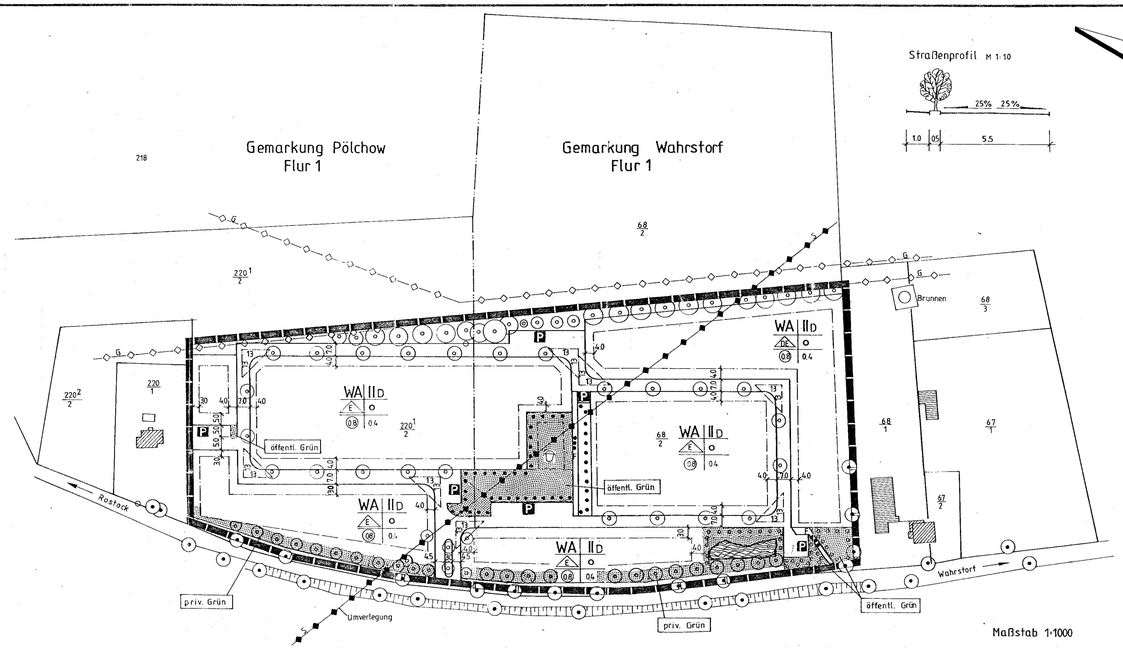
Satzung der Gemeinde Pölchow

Satzung der Gemeinde Pölchow über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet " Pölchow - Süd " östlich der Landstraße LIO 31 (Pölchow - Wahrstorf)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (GBBl.I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.90

in Verbindung mit dem Atikel 1 des Gesetzes vom 23. September 90 (BGBl. 1990 II S. 885,1122 und 1124), wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 " Pölchow - Süd ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde hat auf der Sitzung am ..26.09.1991..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 30.09.91 bis 11.10.91 ... am 30.09.91.. erfolgt.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB beteiligt worden.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..04.09.92 ...durchgeführt worden.

Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .....ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die von der Planung berührten fräger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ..08.07.92 ...zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die Gemeindevertretung hat am ..04.09.92..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die Entwürfe des Bebauungsplanes,bestehend aus den Planzeichen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Planzeichnung haben in der Zeit vom 02.07.92 ...bis..31.08.92.....während folgenden Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
....zu den Öffnungszeiten.....
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 ...02.09.92..... bis zum 02.07.92.....durch ortsüblichen Aushang bekanntgemacht worden.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Der katastermäßige Bestand am ....19.06.93.....wird als richtig dargestellt bescheinigt.Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

..Rostock...den. 14.06.93 ..... Im Auftrag Unterschrift

Siegel

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der fräger öffentlicher am ...24.02.93.....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden,daher haben die Entwürfe des bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom .....
bis.....während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen.
.....
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis,daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .....bis .....durch ortsübliches Aushang bekanntgemacht worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

.....den..... .....
Siegel Der Bürgermeister

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 dem Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Pölchow ....den. 16.06.1993 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.09.1994 Az: 322.1003.240 (02) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Pölchow ....den. 13.04.1994 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..22.04.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom...27.09.94 Az: 322.1003.240 (02) bestätigt.

Pölchow ....den. 15.09.1994 ..... Der Bürgermeister

Siegel

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

Pölchow ....den. 27.09.1994 ..... Der Bürgermeister

Siegel

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann - näheres wurden Rand und Zeit durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht - eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden ist, sind in der Zeit vom.21.12.1994 bis 04.10.1994 durch Aushang bekanntgemacht worden.In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hinzuweisen worden.Die Satzung ist am ..21.12.1994.. in Kraft getreten.

Pölchow ....den. 20.10.1994 ..... Der Bürgermeister

Siegel

An der Bekanntmachungstafel
ausgehängt am 21.12.94
abzunehmen am 31.01.95
abgenommen am 31.01.95

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung 1981 Planzv 81 vom 30.07.1981 BGVl.I S. 833)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- X WA Allgemeine Wohngebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- X o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- besondere Bauweise: Gebäudelängen sind bis m zulässig. Abstände richten sich nach § 7 NBauO
- X nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- X nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- X Baulinie
- X Baugrenze
- Bebauungsfläche

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

- X im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen
- im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingärten
- Zeltplatz
- X Spielplatz
- Bolzplatz Freibad

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- X oberirdisch — W Wasser, A Abwasser
- X unterirdisch — G Gas, S Strom

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

- X Straßenverkehrsflächen
- X Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- X P Öffentlicher Parkplatz
- X F Fußgängerbereich, Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- z. B. Einfahrt
- z. B. Einfahrtbereich
- z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen
- V Verkehrsberuhigung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Gas
- Abwasser

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- X Wasserflächen
- R Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Hier Regenrückhaltebecken

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise
(Katasteramtliche Darstellungen)

- Rathaus Öffentliches Gebäude (hier Rathaus)
- X Wohngebäude
- X Wirtschafts- und Industriegebäude
- Mauer
- Gemeindegrenze
- X Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- X Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze geplant
- Fahrbahnkante
- X 32 Flurstücksnummer

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze
- St Gemeinschaftsgaragen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- X Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Begrenzung anschließender Bebauungsplane
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der von dieser Linie umschlossenen Flächen dürfen bauliche Anlagen sowie unterirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0.80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- X 0.8 GFZ 0.8 Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² Geschoßfläche mit Flächenangabe
- 3.0 BMZ 3.0 Baumassenzahl
- BM 4000 m³ Baumasse mit Volumenangabe
- X 0.4 GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse: gem. § BauO § 2 Abs. 4
- X II als Höchstgrenze
- III-V als Mindest- und Höchstgrenze
- R zwingend

Höhe baulicher Anlagen
in m über einem Bezugspunkt
als Höchstgrenze

z. B. TH Traufhohe : m über Gehweg
FH Firsthohe : m über NN
OK Oberkante : m über NN
UK Unterkante : m über NN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- X Umgrenzung von Flächen z. An. pflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Umgrenzung von Flächenmit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baumen, Sträuchern und Gewässern
- Anpflanzen z. B Bäume, Sträucher
- Erhaltung z. B Bäume, Sträucher
- X Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil
- Soll

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet liegt an der Landesstraße LIIO 31. Werbeanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen nach § 12 (6) BauNVO sind im Abstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand dieser Straße nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II D
Eine Zweigeschossigkeit wird festgeschrieben, das zweite Geschoß ist im Dachraum zulässig. Die lichte Höhe kann 2,30 m betragen und bis zu 2/3 des DG ausmachen.Die Dreepelhöhe (Kniestock) darf 1.00 m nicht überschreiten, diese Höhe ist festgelegt durch den Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerkes mit der Oberfläche der Dachhaut.Die Traufhöhe über Terrain darf maximal 3,00 m betragen.

3. Gestalterische Festsetzungen

Entlang zur Landesstraße LIIO 31 (Pölchow - Wahrsdorf) sind die Gebäude traufständig einzuordnen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude können mit einer Dachneigung gleich oder größer 30° 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.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1, Nr.20,25 und Abs. 6 BauGB

Für die privaten und öffentlichen Grünflächen sind einheimische,standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen, dieses gilt auch für die Straßenraumbepflanzung.

Dargestellte und festgesetzte Großgehölze sind bei Abgängigkeit durch solche zu ersetzen.

- Öffentliches Grün

1. Die ausgewiesene Wasserfläche (Regenrückhaltebecke) sollte mit standortgerechten Feldgehölzen dicht bepflanzt werden, Uferpflanzen sind zu setzen.

2. Die zentrale Grünfläche des Wohngebietes ist im Randbereich mit Großgehölze einzufassen.Dieser zentrale Raum sollte auch für Orientierungs- und Informationshinweise für Ortsfremde genutzt werden. Sträucher und Büsche sollten hier niedrigwüchsig gewählt werden.

3. Das Öffentliche Grün als Abgrenzung zur offenen Landschaft sollte aus einheimischen,standortgerechten Feldgehölzen und Großgehölzen bestehen.

4. Um die Immissionsbelastung der Landstraße zu reduzieren, sind zwischen Wohngebiet und Straße Feldgehölze und hochstämmige Großgehölze festzusetzten.Um in der vegetationsarmen Zeit wirkungsvoll zu bleiben, sind hier immergrüne bzw.Laubbäume mit lange haftendem Laub einzusetzen.

- Privates Grün

1. Die anliegenden Grundstücke zur Landesstraße sollten unter Berücksichtigung der Bemerkungen zum Öffentlichen Grün, Punkt 4 bepflanzt werden.

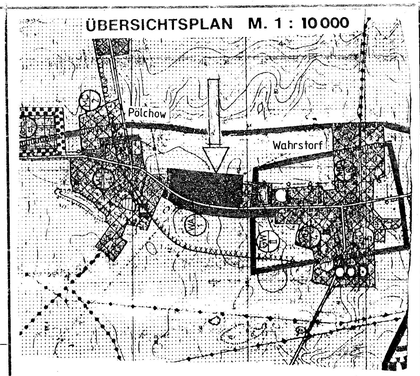
Meldepflicht von Bodenfunden

Werden bei der Durchführung der Bauarbeiten in beplanten Gebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht, sind diese Funde meldepflichtig.

Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft
Verbundnetz Gas AG
Nordwasser GmbH
Fernmeldetechnik

Bei den Bau- und Erdarbeiten in unmittelbarer Nähe von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist Rücksprache mit den jeweiligen Eigentümer zu führen.
Leitungen der Nordwasser GmbH dürfen nicht überbaut werden.
Die Deutsche Bundespost - Telekom realisiert die fernmeldetechnische Versorgung im beplanten Gebiet.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000



BEBAUUNGSPLAN NR. 2
GEMEINDE PÖLCHOW
" PÖLCHOW - SÜD "

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURBÜROS
BRUMSHAGEN & TABEL

ROSTOCK, DEN 1. 6. 1992

PLANER: Brumshagen Tabel