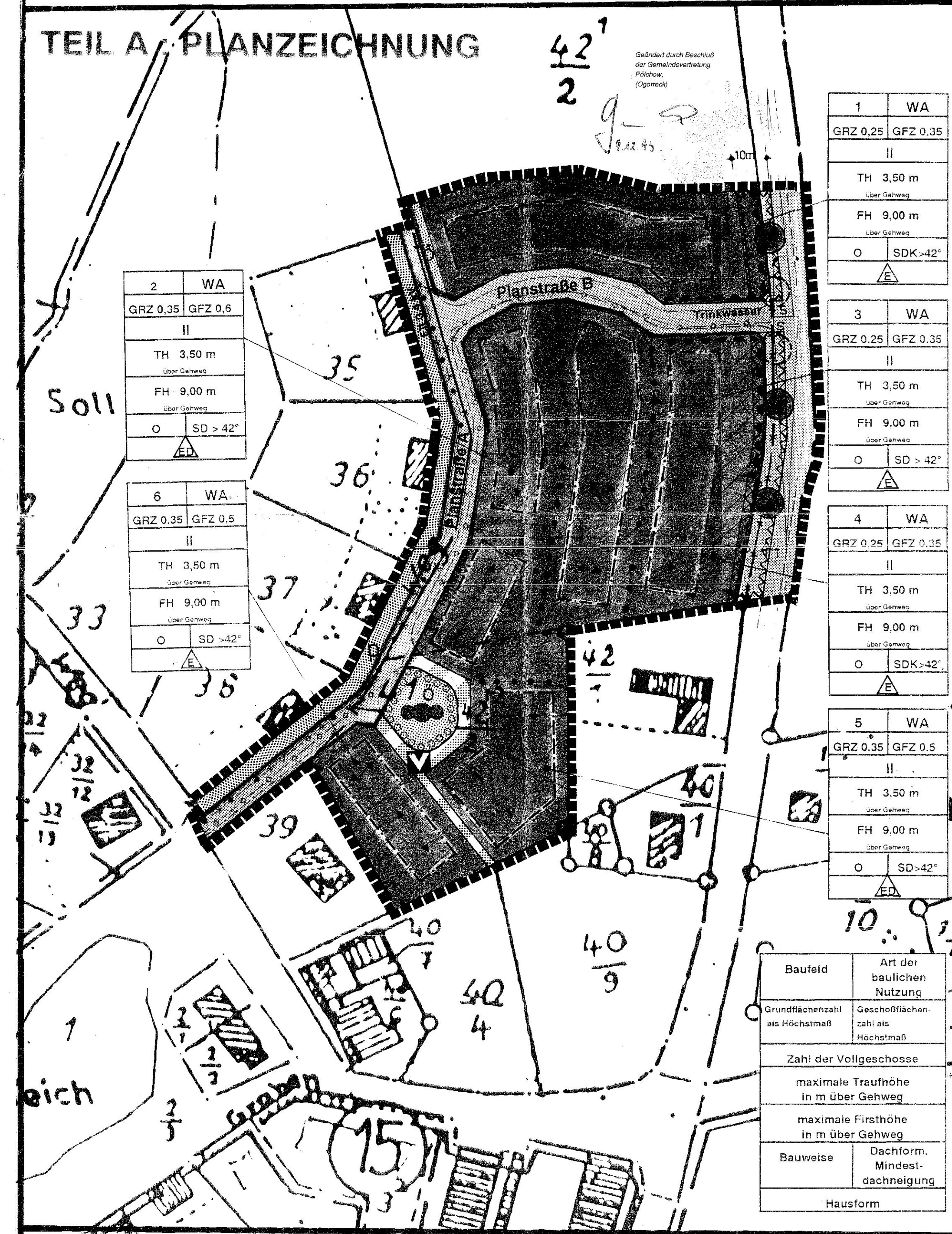


Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet "Pölchow Nord"

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)

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, §§ 2.2 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

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)

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

Grünflächen

Ö 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

Firststrichtung

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

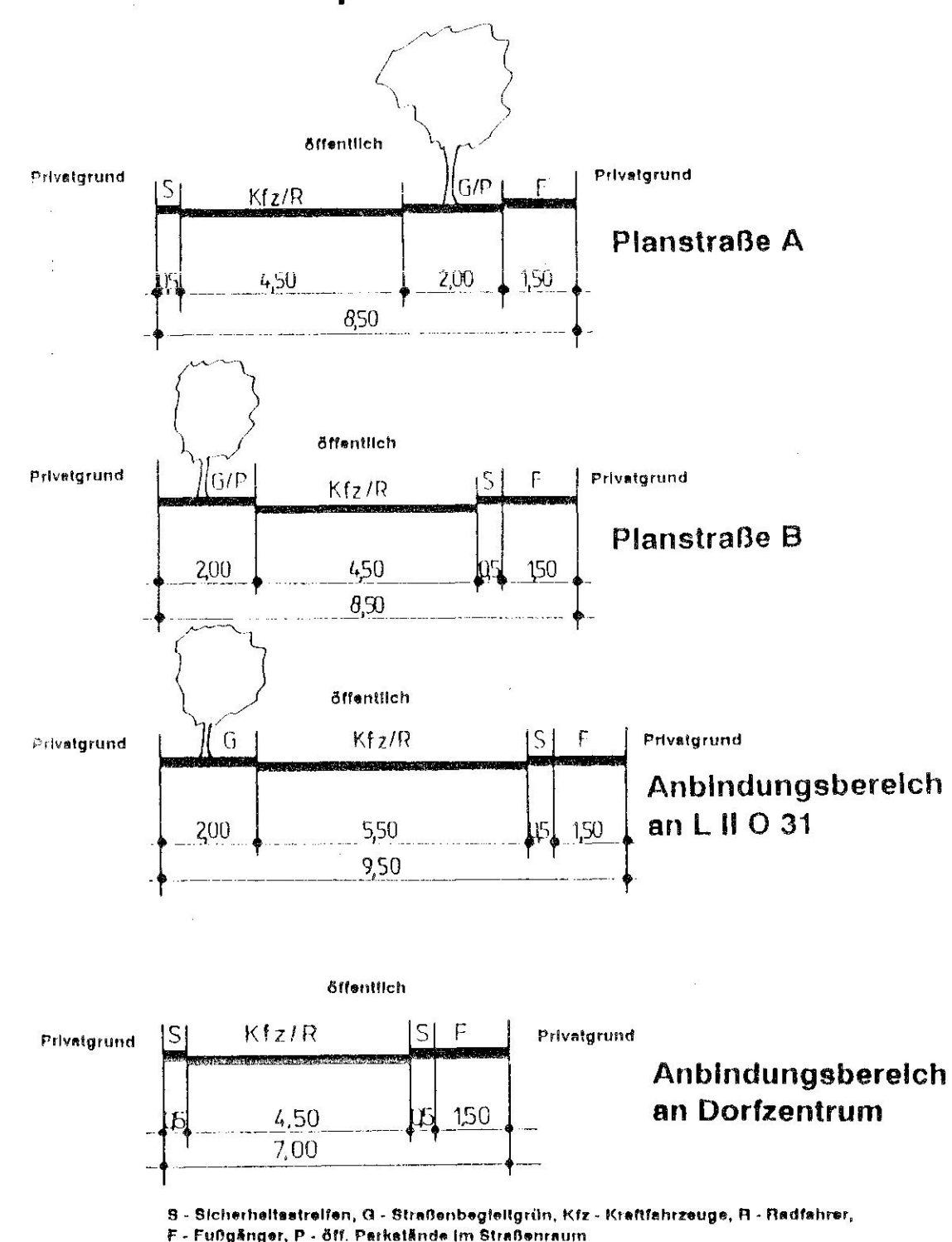
36 Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

vorgesehene Straßenführung

Straßenquerschnitte



TEIL B: TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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 mit einer Wuchshöhe bis zu ca. 1,00 m als Randpflanzung 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. Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Für jede angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum 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 Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

10. Alle Hauptdächerflächen sind mit Dachfarnen 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. Zaune an öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzaune sind an öffentlichen Flächen zugewandten Seite mit einer Hecke zu bepflanzen.

Hinweis:

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

Sonstige Festsetzungen:

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

Die Gemeinde hat erklärt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

(Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. 04. 1993, Artikel 2)

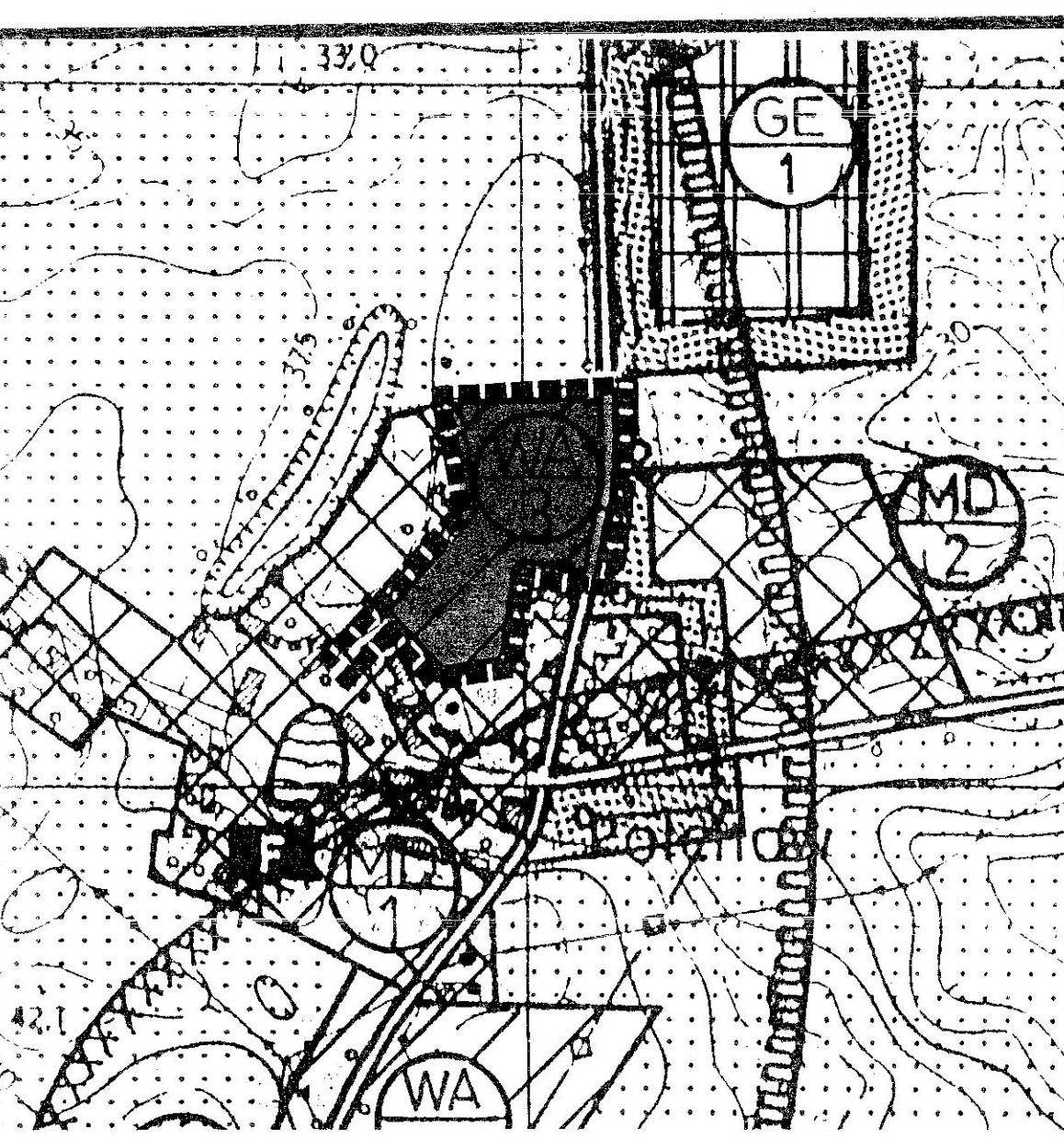
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 01.09.1992 bis zum 30.09.1993 erfolgt.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.09.1993 durchgeführt worden.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlich-rechtlicher Einrichtungen sind mit Schreiben vom 19.11.1992 und 27.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 16.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.11.1992 bis zum 04.01.1993 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 06.11.1992 bis zum 04.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25.06.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß vermaßt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in der Zeit vom 06.11.1992 bis zum 04.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rostock, 28.06.93 Mitter Im Auftrag
- Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Entwürfe und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- 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 06.11.1992 bis zum 04.01.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 06.11.1992 bis zum 04.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde 24.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.06.1993 gebilligt.
Pölchow, 30.06.93 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung 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 06.11.1992 bis zum 04.01.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 06.11.1992 bis zum 04.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Pölchow, 02.11.94 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.11.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Pölchow, 02.11.94 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Pölchow, 02.11.94 (Siegelabdruck) Ogorreck Bürgermeister

Satzung

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmegesetz) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 329) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Pölchow vom 24. Juni 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Pölchow Nord", 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 LII O 31 und dem bebauten Wohnweg

Pölchow, 24.06.93

Planverfasser
Bauleitplanung:

APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
R.-Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock 1
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m