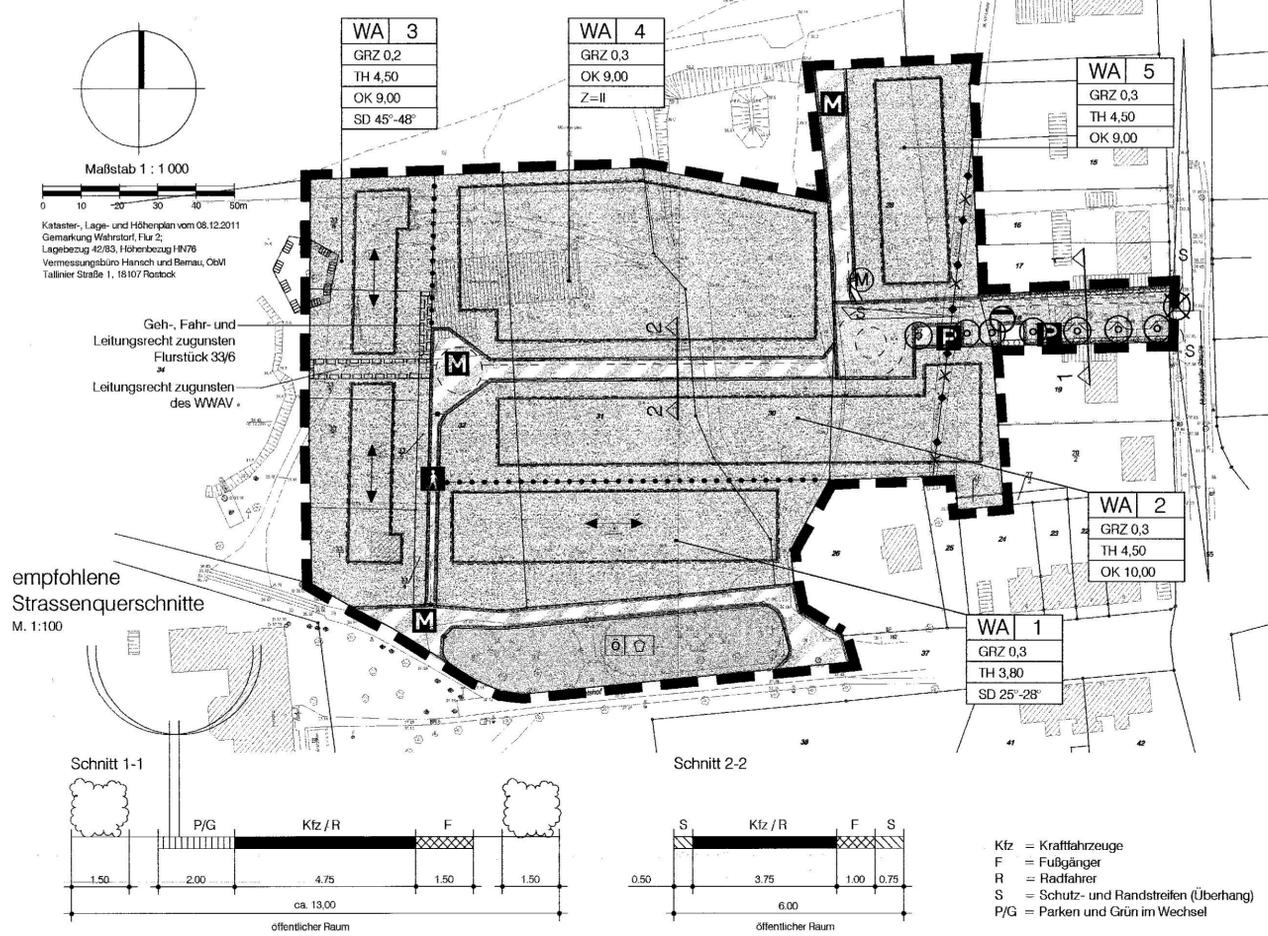


SATZUNG DER GEMEINDE PÖLCHOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6 FÜR DAS WOHNGEBIET "GUTSHOF WAHRSTORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pölchow vom 22.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet „Gutshof Wahrstorf“ in Wahrstorf, nördlich der Straße Zum Gutshof, östlich des Großen Teichs und westlich der Huckstorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 (3), 16 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. (§ 1 Abs. 3, 5, 6 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist die Höhenlage des zum Gebäude nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche.
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Baugrenzen im Baugebiet WA 3, die auf dem Flst. 33/3 beidseitig entlang der Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des WWAV festgesetzt sind, dürfen ausnahmsweise übertreten werden, soweit der WWAV von einer Inanspruchnahme des Leitungsrechts abgesehen hat. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien zugelassen werden. Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützte Biotop auf Flst. 33/6 sind dabei auszuschließen.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)
 - Die festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Einzelbäumen dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden. Die Baumscheiben sind auf einer Fläche von mind. 12 m² in einer Breite von mind. 2,5 m unversiegelt anzulegen.
 - Innerhalb Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern ist eine Schnitthecke aus Hainbuche oder Rotbuche anzulegen. Dazu sind je 4 lfd. m jeweils ca. 10 Sträucher 1-reihig anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten (Ausfälle nachpflanzen) und jährlich bis Mitte März zu schneiden.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)
 - Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Materialien in ziegelroten und schwarzen Farbtönen einzusetzen. Dies gilt nicht für Dachflächen von Nebengebäuden, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind (z.B. Flachdächer mit Ortblende auf Carports).
 - Die in Teil A geregelten Dachneigungen und Firstrichtungen sind nicht auf Garagen, Carports und Nebengebäude anzuwenden.
 - Die in Teil A geregelte Dachform ist wie folgt definiert:
Das Satteldach ist durch zwei gegeneinander gleichgeneigte Dachflächen gekennzeichnet, die symmetrisch zur Gebäudeachse angeordnet sind. Die Festsetzung schließt die Zulässigkeit von Krüppelwalm-dächern ein.
- HINWEISE:**
- Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
 - Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

7. Der katastermäßige Bestand am 08.12.11 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 24.05.2012

Hansch
ÖbVI

8. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-warnow-west.de/landbote am 24.05.12 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 mit Ablauf des 24.05.12 in Kraft getreten.

Pölchow, 31.05.12

Schenka
Schenka
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsvorrang- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen

TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Straßenbegrenzungslinie

OK Oberkante als Höchstmaß in Metern über Straßenbegrenzungslinie

Z=II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkstände

M Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abwasser-Pumpstation

M Bereitstellungsplatz für Restabfallbehälter gem. §§ 7 (5), 11 (6) der Abfall-satzung DBR für Grundstücke, die nicht unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

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

oberirdisch (fortfallend)

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung 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)

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern (Hecke) - vgl. TF 3.2

Anpflanzen von Einzelbäumen - vgl. TF 3.1

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz-rechts hier: gesetzlich geschütztes Biotop - Baumgruppe / DBR06134 - (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V)

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

DN 45°-48° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß in Altgrad

SD Dachform: nur Walmdach bzw. nur Satteldach zulässig

vorgeschriebene Firstrichtung der Hauptdachflächen

II. KENNZEICHNUNGEN

1 Nummer des Baugebietes

vorgesehene Straßenführung

Kennzeichnung von Sichtdreiecken gem. RAST 06

vorgesehene Rodung eines Straßenbaums (Fällgenehmigung nach § 18 NatSchAG erforderlich !)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.06.2011. Die orts-übliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-warnow-west.de/landbote am 30.11.2011 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.12 bis zum 14.04.12 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abge-geben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt blei-ben können, durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-warnow-west.de/landbote am 02.03.12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.03.12 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 22.05.12 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.12 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungs-plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.05.12 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Pölchow, 24.05.12

Schenka
Schenka
Bürgermeister

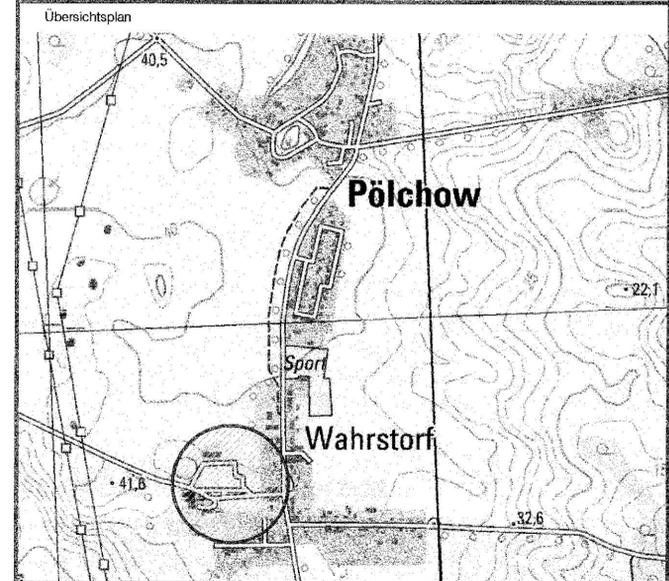
Satzung der Gemeinde Pölchow

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 6
für das Wohngebiet „Gutshof Wahrstorf“
in Wahrstorf, nördlich der Straße Zum Gutshof,
östlich des Großen Teichs und westlich der Huckstorfer Straße

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 10.05.2012



Gemeinde Pölchow, 22.05.2012

Schenka
Schenka
Bürgermeister