

B-plan Nr. 5 "Wohnbebauung an der Danckwardt-Str." der Gemeinde Fuhlendorf

Teil A : Planzeichnung M 1:500



Teil B - Text

Art der baulichen Nutzung

- (1) in den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise nicht erlaubt. Einrichtungen des Beherbergungswesens sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- (2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,20 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ wird auf 25 von 100 begrenzt.

Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; §§ 1a, 23.24 WHG; §§ 1, 80 LWVG)

- (1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind sparsam zu versiegeln
- (2) Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten. Überschüssiges ist im freien Gefälle in den angrenzenden Graben zu leiten.

Planungen zum Schutz, zur Pflege u.zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

- (1) Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Heckenpflanzungen zu entwickeln.
- (2) In den privaten Gärten erfolgt ein Ausgleich über die Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern. Je 100 qm überbaubarer Grundstücksfläche sind 3 größer als 2,0 m hoch wachsende Sträucher und je 150 qm überbaubarer GF mindestens 1 Laubbäum zu pflanzen.
- (3) Der Bewuchs mit Birken entlang des Grabenrandes ist entsprechend des für die Pflege des Wasserflusses nötigen Bedarfes zu erhalten.

örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO M/V)

- (1) Einzelhäuser sind mit einer Dachneigung von 38 - 45 grad zulässig
- (2) Die zulässigen Dachformen sind Krüppelwalmdach und Satteldach
- (3) Es ist zweigeschossige Bauweise zulässig
- (4) oberirdische Gas- u. Ölbehälter sowie Milchbehälter sind mit Sichtschutz zu versehen. zulässig sind Hecken und Rolselemente. Mauern sind nicht gestattet.
- (5) Für Zufahrten >10,0 m Länge sind nur Spurrplasterungen erlaubt.
- (6) Märanalysen dürfen nicht aufgestellt werden.
- (7) Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,0 qm nicht übersteigen.
- (8) Kinderspielflächen im Zusammenhang mit Beherbergungseinrichtungen sind nicht erlaubt
- (9) Die Hauptfirstrichtung ist traufseitig zum Straßenverlauf
- (10) Für Nebengebäude sind Sattel- u. Pulsdächer zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von max 35 grad zulässig.
- (11) Kellergeschosse dürfen nicht mehr als 0,5 m OKRF im EG aus dem Erdboden ragen (Bezug auf den Festpunkt)
- (12) Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine Firsthöhe von 9,00 m über Festpunkt begrenzt. (Festpunkt = Höhenmittel von den Grundstücksckenpunkten-Strassenprojektion)
- (13) Zur Abwasserbeseitigung sind abfließende Sammelgruben zugelassen. Das Betreiben ist bis Ende 2002 zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Der geplante Bereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Verunreinigungen sind zu vermeiden. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wasserschutzgesetz geahndet.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DchG M/V (GVB M/V Nr. 23 v.28.12.1993, §975 ff.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen u. der Fund u. die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde u. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich u. verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können u. evtl. auftretende Funde gem. §11 DchG M/V unverzüglich bergen u. dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vergl. §11 Abs3)

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Fuhlendorf vom 16.10.1999. Die öffentliche Beteiligungsfrist vom 20.01.99 bis 02.02.99 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauGB hat am 23.03.99 die Genehmigung erteilt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 07.06.99 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der daszugehörigen Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung. In der Teil A vom 23.03.99 bis 02.06.99 während der Auslegung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorzulegen sind, versehen und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bis zum 02.06.99 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der katasträmliche Bestand am 11.10.1999 wird als Planlage dargestellt. Die Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Bestand und dem katasträmlichen Bestand sind im Maßstab 1:1000 vorliegt. Katastralgrenzen können nicht abgeleitet werden. Ribitz-Dangerhof d. 11.10.1999, Kataster- u. Vermessungsamt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.06.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)
 - WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - FH** Firsthöhe
 - DN** Dachneigung
 - OK** Oberkante (Höhenbezug Pkt.-Nr. 343020) System HN 76 = 4,582 m Bemessungshochwasserstand = 1,55 m ÜHN
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen

Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- nur Einzelhäuser zulässig

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Regenwassersammler
- Gewässerschutzstreifen

Planungen zum Schutz, Pflege u.zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher

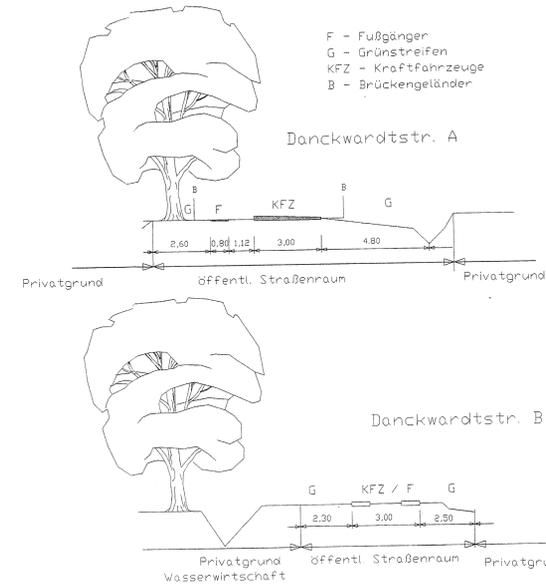
Sonstige Planzeichen

- OK** Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 u. Abs. 6 BauGB) min OK Rohfußboden >1,60 mNN
- RW** Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)
- GWS** Regenwassersammler (§ 9 Abs. 1 Nr. 12.14 u. Abs. 6 BauGB)
- Gewässerschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Planzeichen ohne Nomenklatur

- vorh Grundstücksgrenzen
- Stromleitung oberirdisch 0,4 KV
- vorgeschl. Gebäudeanordnung
- Grabenböschung
- in Aussicht gen. Grundstücksgrenzen
- Flurstück-Nr.
- Geländehöhen mNN
- Bezugspunkt - Höhen mNN

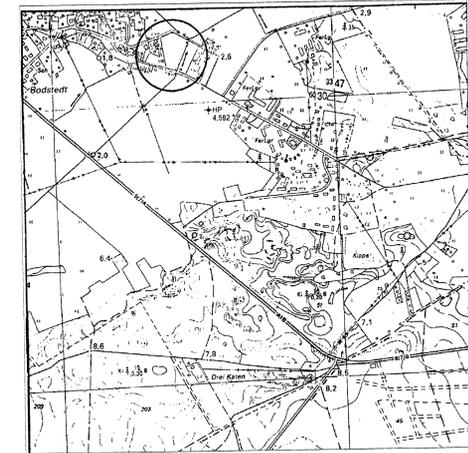
Strassenquerschnitte



Gemeinde Fuhlendorf

Bebauungsplan Nr.5

Danckwardt-Str.



Übersichtsplan 1:10000

Stralsund, März 1999