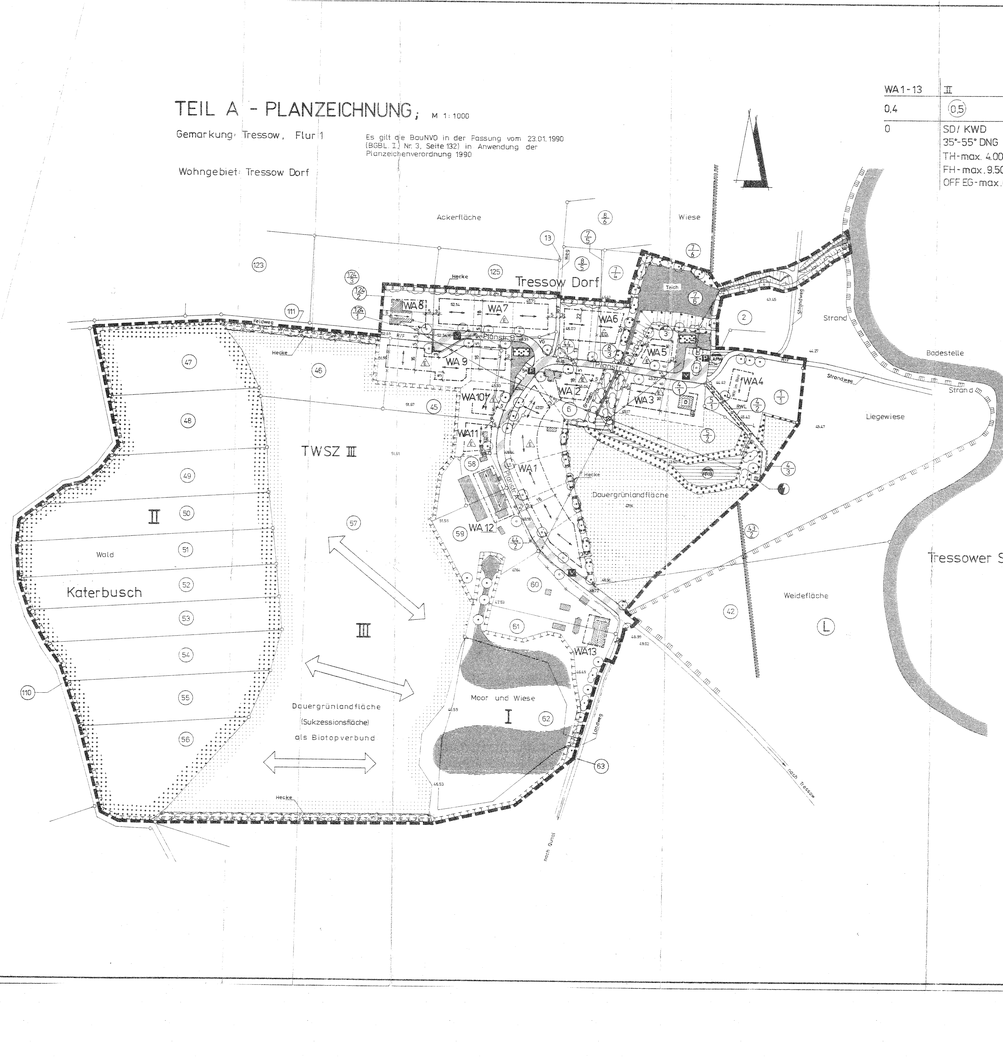
TEIL A - PLANZEICHNUNG; M 1:1000

Gemarkung: Tressow, Flur 1

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Nr. 3, Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
WA 1-13	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
(0,5)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4.00 m, max. Traufhöhe über OK Gelände	
FH	= 9.50 m, max. Firsthöhe über OK Gelände	
OFF EG	max. 0.5 m über OK Gelände Oberkiche Fußboden in Erdgeschoß (Sockelhöhe)	
SD	Satteldach	örtl. Bauvorschriften
KWD	Krüppelwalmdach	
35°-55°	Dachneigung (DNG)	
	Hauptfirstrichtung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
O	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9(1) Nr.11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
P	öffentl. Parkfläche	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
VG	Verkehrsgrün	
R/F	Radweg, Fußweg	
	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	§ 9(1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
	Grundstücksfläche	
A	Abwasser	
APW	Abwasserpumpstation	
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	
E	Elektrizität, Trafo	
	Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen	§ 9(1) Nr. 13 u. (6) BauGB
	unterirdisch	
RWL	Regenwasserleitung	
	Grünflächen	§ 9(1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	Parkanlage	
	Wasserflächen	§ 9(1) Nr. 16 u. (6) BauGB
	Teich, Graben, Moor (Kleingewässer)	
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9(1) Nr. 18 u. (6) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Flächen für Wald	
	Planungen, Nutzungsregelungen, und Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	§ 9(1) Nr. 20,25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
I	Moor, Wiesen (Kleingewässer)	
II	Gebüsche "Katerbusch"	
III	Sukzessionsfläche	
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern	§ 9(1) Nr. 25 (6) BauGB
	Anpflanzen:	
	Bäume	
	Sträucher	
	Erhaltung:	
	Bäume	
	Sträucher	
	Umgrenzung v. Flächen mit Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	§ 9(1) Nr. 25 a u. (6) BauGB
	Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9(1) Nr. 25 b u. (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen:	
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9(1) Nr. 21 u. (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
II.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	
	Regelungen für den Denkmalschutz	§ 9(6) BauGB
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Schaune)	
	Grenze Landschaftsschutzgebiet Tressower See - Jameler Tarst	
TWSZ III	Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III	
	Gewässerschutzstreifen zum Tressower See - 100 m Bereich	
III.	Darstellungen ohne Normcharakter	
	umzäunende NS-Freileitung	
	vorh. Firstrichtungsgrate	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
59	Nummer des Flurstücks	
47.16	Höhe in m über NN	
	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
	geplanter Abriß	
	Böschung	
WH	Wohnhaus	
	Telefonleitung (Luftkabel Telekom)	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung / Traufhöhe / Firsthöhe / Sockelhöhe

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1. NICHTSLOSS VON AUSNAHMEN § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 13 sind Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 18 (1) BauNVO

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe und der Sockelhöhe gilt die in Zeugenaufnahmeplan festgelegte Geländeoberfläche.

2.2. ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Errichtung v. Bäumen und Sträuchern unterbaut wird

bis zu 25 % überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. GEMÄSS § 23 (3) BauNVO

ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. durch Erker, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1.50 m zulässig.

3.2. GEMÄSS § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen straßenseitiger und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3. GEMÄSS § 23 (5) BauNVO

dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1.50 m überschreiten.
Dieses Verbot gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der festgesetzten Firstrichtung zu errichten. Abweichungen sind möglich zu dieser Hauptfirstrichtung stehende Firstrichtungen sind bis zu 40 % der Firstlängen zulässig.
- Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für:
  - Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
  - Garagen gem. § 12 BauNVO
  - Anbauten und Vorbauten an Hauptgebäuden (Frontispiele, Dachgauben etc.).

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

Die Planstraßen "A" und "B" sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.
Die als Rad- und Fußweg festgesetzten Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist:

- im Bereich: I die vorhandene Feuchtgebietsvegetation der Gewässer-, Moor- und Wiesenfläche und
- im Bereich: II "Katerbusch" der vorhandene Gehölzbestand, zu sichern. Störende Eingriffe und Veränderungen sind unzulässig. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand vorzunehmen.
- im Bereich: III ist die landwirtschaftliche Nutzung auf die, naturschutzfachliche Bewertung entsprechende, Bewirtschaftung umzustellen. Grünlandumstellung - naturschutzgerechte Grünlandnutzung (extensive Beweidung bzw. 1 - 2 maliger Schnitt).

Die Dauergrünlandfläche (Bereich III) ist als Biotopverbund zwischen "Katerbusch" (Bereich II) und dem Gewässer-, Moor- und Wiesenbereich (Bereich I) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

7. GEW.-PARF- u. LEITUNGSRECHT § 9(1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger wie z. B. für die Abwasserableitung und Stromversorgung.
Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, durch die ein Grundstück tiefgeh. unterbaut wird, ist die Nutzung eines 0.25 m breiten Streifens parallel zur Straßenbegrenzungslinie auf die privaten Grundstücksflächen rechtlich sicherzustellen.

8. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN OHNE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8.1.1. PFLANZSTREIFEN

Die in der Planzeichnung Teil A für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, in den Bereichen der Grünstreifen als 2,0 bzw. 5,0 m breite, naturnah aufgebaute Hecke.
Als heimische Gehölze gelten:

- Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Hasel und schwarzer Holunder

8.1.2. BÄUME

Auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorten ist je 1 Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen sind zu 4,0 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten, Anordnung der Beleuchtungskörper und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben. Als heimische Laubbäume gelten:

- Stieleiche, Winter- oder Sommerlinde, Feld- oder Bergahorn.

8.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON GEWÄSSERN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauernd zu unterhalten.
Ausfallende Gehölzpflanzungen sind in der Folgezeit entsprechend dem Bestand zu ersetzen. Vorrotte Abschnitte in Gewässerverlauf (Teich) sind als offener Graben herzustellen.

8.3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON GEWÄSSERN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Mit der Anpflanzung und den Maßnahmen ist nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu beginnen. Spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn muß die Anpflanzung abgeschlossen sein.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.v.m. § 83 BauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4/92 "Wohngebiet Tressow-Dorf".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Die Hauptdächer sind als Satteldach oder als Krüppelwalmdach mit einer Neigungswinkel von 35° bis 55° zu errichten.
Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach oder mit einem Pultdach auszubilden. Die Dachneigung darf 15° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu erstellen.

2. Außenwände

Zulässiges Material und Farbgebung:
- Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun
- Putz in hellen, geschlämmte Farben mit weißer bis beigeweißer Farbe gestrichen
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - zulässig

Nichtzulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.
- Spiegel oder Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

Für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig.
Für Doppelhäuser sind nur zulässig:
- einheitliche Putz- und Anstrichmaterialien
- einheitliche Farben für Dächer, Außenwände und Fenster

3. Nebenanlagen

Zulässiges Material für Nebenanlagen in Form von Gebäuden:
- wie Hauptgebäude
- Holz

Dach- oder Giebelfarbe außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die der Außenwandverkleidung des Hauptgebäudes entspricht.
Mülltonnen sind in straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/Carports

Garagen sind bei direktem Anbau an das Hauptgebäude in demselben Fassadenmaterial und in derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen. Abweichend von der Dachneigung der Hauptgebäude darf auch Pultdach und Flachdächer zulässig. In diesem Falle ist eine Verwirklichung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen sind nur kleinteilige Betonsteine, Pflastersteine und Natursteine zu verwenden. Die Pflasterung ist wasserdurchlässig zu verlegen.

6. Sichtz- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind nur zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Länge darf max. 3.00 m, ihre Höhe max. 1.80 m über Gelände betragen. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

7. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecke und Stahlstabzaun zulässig. Zulässig sind die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen aus Maschendrahtzaun mit dahinterpflanzter lebender Hecke ohne Sockel mit Maschendraht-Zwischenzaun zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:
- 0.80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
- 1.80 m für die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einem Abstand von 0.5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8. Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder reizlosen Flach auf der Außenwand des Gebäudes zulässig. Maximale Größe der Werbefläche = 0,75 m²

Satzung der Gemeinde Groß Krankow über den Bebauungsplan Nr. 4/92 „Wohngebiet Tressow-Dorf"

Präambel

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung von Bekanntmachung 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach §92 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GVl. I Nr. 30 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.05.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom heutigen Tage über den Bebauungsplan Nr. 4/92 für den Bereich "Wohngebiet Tressow - Dorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.09.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafeln vom 12.10. bis zum 31.10.93 erfolgt.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Für Kaumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß (§4a Abs. 2 BauGB) bei der Planung beteiligt worden.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die von den Planungen berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach §4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 30.01.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.03. bis zum 12.04.96 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bei der Gemeindevertretung vorgebracht werden können, am 01.02.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gelegenheiten der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiteren auf Fristablauf und Erlöschen von Ansprüchen hingewiesen worden (§ 44, 44a Abs. 3 u. 4 BauGB, Bürgerlichen Gesetzbuch). Die Satzung ist am 28.03.96 in Kraft geschlossen.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die von den vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.05.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.05.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.05.94 gebilligt.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung vom 18.07.94 - Az. 610-5-4/4 - der höheren Verwaltungsbehörde erteilt.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die Genehmigungen wurden durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises vom 11.05.94 - Nr. 7 - ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist mit Verfügung vom 18.07.94 - Az. 610-5-4/4 - mit Auflagen genehmigt worden.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die Genehmigungsauflagen wurden erfüllt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.09.94 bei der Kreisverwaltung Rostock, Amt für Kaumordnung und Landesplanung, Bauamt, Bauordnungsamt, Kataster, Vermessungswesen, in der Zeit von 26.09.94 bis zum 21.09.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigungen der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiteren auf Fristablauf und Erlöschen von Ansprüchen hingewiesen worden (§ 44, 44a Abs. 3 bis 5 BauGB, Bürgerlichen Gesetzbuch). Die Satzung ist am 28.03.96 in Kraft geschlossen.
Groß Krankow, den 11.05.2004 Der Bürgermeister

Gemeinde Groß Krankow
Bebauungsplan 4/92
„Wohngebiet Tressow - Dorf"