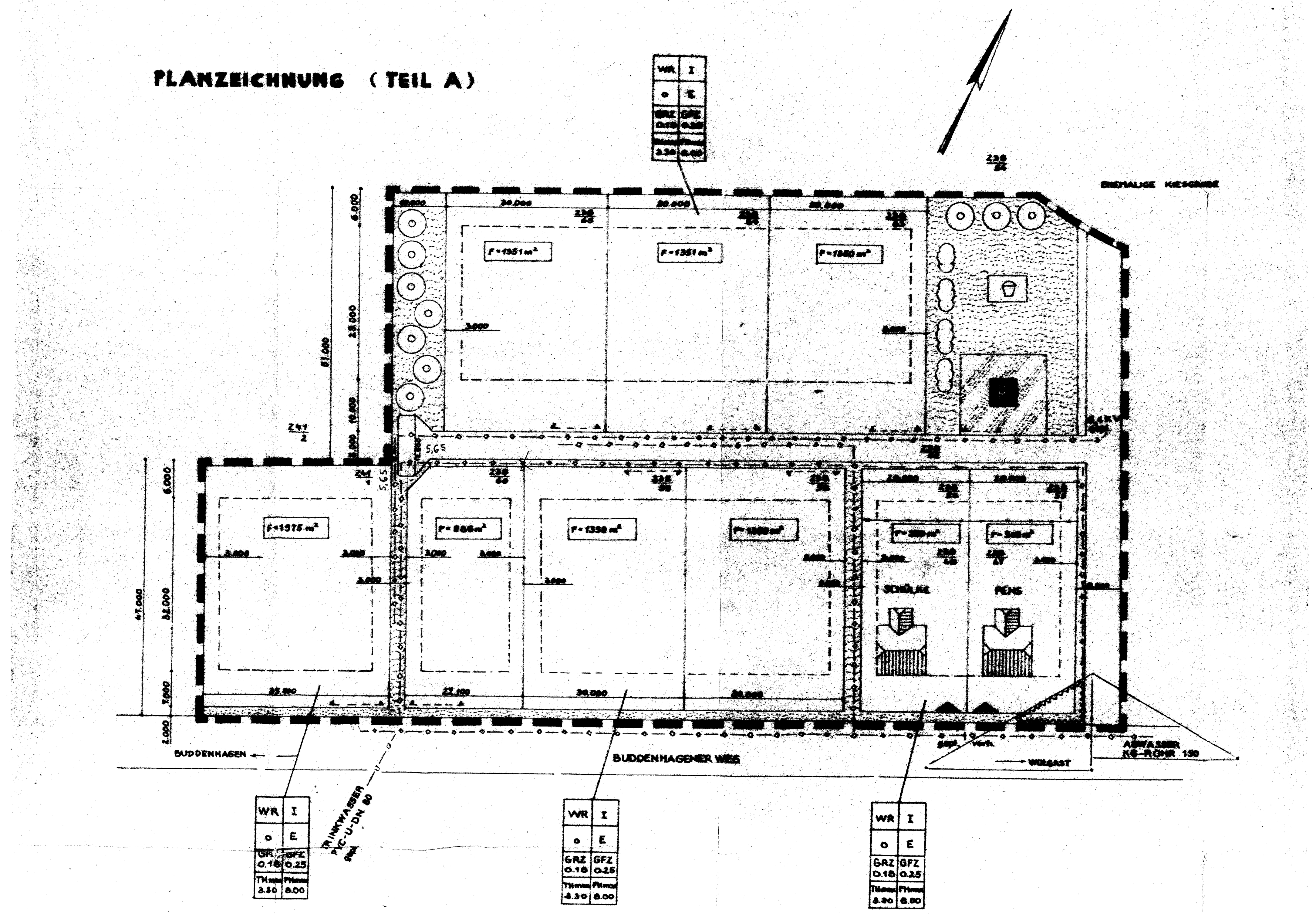
Satzung der Gemeinde Hohendorf über den
BEBAUUNGSPLAN NR.1 'BUDDENHAGENER WEG'

AUF GRU ND DES §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.DEZEMBER 1986 (BGBl.I,S.2191) MIT ÄNDERUNG VOM 25.JULI 1988 (BGBl.I,S.1093) IN VERBINDUNG MIT DEN SONDERREGELUNGEN FÜR DIE BEIGETRETENEN LÄNDER- §246a(BGBl.I,S.1122) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 06.08.92 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET BUDDENHAGENER WEG' BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXT (TEIL B)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

IM REINEN WOHNGEBIET SIND NEBENANLAGEN FÜR DIE TIERHALTUNG NICHT ZULÄSSIG.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
ÜBERSCHREITUNGEN DER GRUNDFLÄCHENZAHL IM SINNE DES §19 BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.2 FASSADE
FÜR DIE FASSADENGESTALTUNG SIND HELLER PUTZ ODER HELLE KLINKER ZU VERWENDEN.

2.3 DACHFORM
FÜR DIE DACHFORM DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD ZWINGEND EIN SATTELDACH BZW. KRÜPPELWALMDACH MIT EINER NEIGUNG VON 28°-51° VORGESCHRIEBEN.

2.4 DACHEINDECKUNG
DIE DACHEINDECKUNG HAT MIT ROTEN DACHZIEGELN ODER DACHPFANNEN ZU ERFOLGEN.

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 ZUFAHRTEN
DIE ZUFAHRTEN ZU DEN GRUNDSTÜCKEN SIND LEDIGLICH INNERHALB DER VORGESEHENEN EINFAHRTSBEREICHE ANZUORDNEN.
DIE ZUFAHRTEN SIND MIT VERBUNDPFLASTER AUSZUFÜHREN.

3.2 EINFRIEDUNGEN
DIE IN DER PLANZEICHNUNG AUSGEWIESENEN GRUNDSTÜCKE SIND DURCH EINE HECKE BZW. EINEN HOLZSCHERENZAUN MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,20 M ZU BEGRENZEN.

3.3 ANPFLANZUNGEN
DIE IN DER PLANZEICHNUNG DARGESTELLTEN BÄUME UND STRÄUCHER SIND ANZUPFLANZEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.

3.4 SICHTDREIECK
IN DEM IN DER PLANZEICHNUNG EINGETRAGENEN SICHTDREIECK SIND ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN GEM. §14 ABS. 1 UND 2 BauNVO UNZULÄSSIG.
EINFRIEDUNGEN, HECKEN UND BÜSCHE DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,70 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.5 HAUSMÜLLBEHÄLTER
DIE STELLFLÄCHEN FÜR HAUSMÜLLBEHÄLTER SIND INNERHALB DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN, VON DER STRASSE NICHT EINSEHBAR, ANZUORDNEN.

3.6 GASBEHÄLTER
BEI DER AUFSTELLUNG DER GASBEHÄLTER SIND DIE MINDESTABSTANDSMASSE ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN EINZUHALTEN.
DIE STELLFLÄCHEN SIND AUSSERHALB DES SICHBEREICHES DER STRASSEN ANZUORDNEN. GGFLS. SIND ANPFLANZUNGEN VORZUSEHEN.

ZEICHENERKLÄRUNG

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG

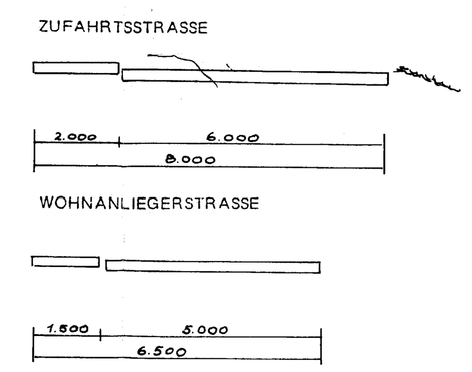
I. FESTSETZUNGEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§9(1)1 BauGB)
WR	REINES WOHNGEBIET	(§3 BauNVO)
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§9(1)1 BauGB)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§20 BauNVO)
(I)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND	(§18 BauNVO)
TH	TRAUFHÖHE, HÖCHSTGRENZE	
FH	FIRSTHÖHE, HÖCHSTGRENZE BEZUGSHÖHE AB OBERKANTE GELÄNDE HAUSEINGANG OKG 0,00M	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§9(1)2 BauGB)
o	OFFENE BAUWEISE	(22(2) BauNVO)
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	(§22(2) BauNVO)
	BAUGRENZE	(§23(3) BauNVO)
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§9(1)11 BauGB)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
	EINFAHRT	
	EINFAHRTSBEREICH	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	(§9(1)13 BauGB)
	UNTERIRDISCH, NÄHER BEZEICHNET — ELT GRÜN, WASSER BLAU, ABWASSER BRAUN	
	GRÜNFLÄCHEN, MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	(§9(1)15 BauGB)
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	
	SPIELPLATZ	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	
	ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, DIE VON JEDER SICHTBEHINDERUNG ÜBER 70 CM VON DER OBERKANTE FAHRBAHN FREIZUHALTEN SIND	(§9(1)10 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	(§9(7) BauGB)

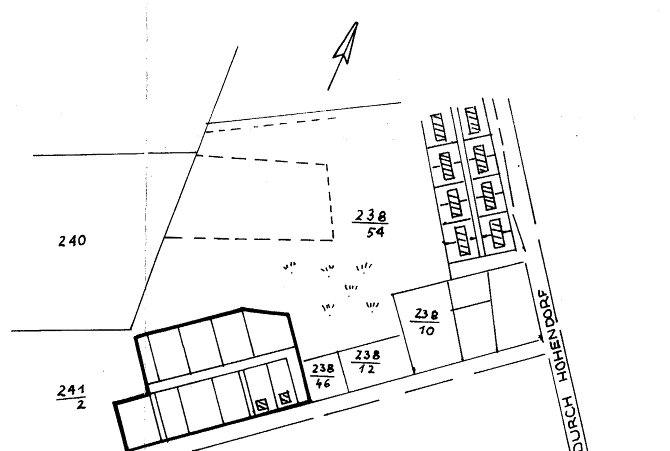
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Bedeutung
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
241/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
3.000	BEMASSUNG IN MM
	SICHTDREIECK
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
F= 986 m²	FLURSTÜCKSGRÖSSE
WR / (I)	ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE
o / E	BAUFORM / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ / GFZ	GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL
TH max. / FH max.	TRAUFHÖHE / FIRSTHÖHE

STRASSENQUERSCHNITT M. 1:100



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:4000



AUFGESTELLT AUF GRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 26.09.91
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSHANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 10.10.91 BIS 11.11.91 ERFOLGT.

(MECKLENBURG/VORPOMMERN),
DEN 6.08.92
DER BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 22.06.92 BIS ZUM 24.07.92
WÄHREND FOLGENDER ZEITEN
MO-DO 8⁰⁰-12⁰⁰ UHR UND 13⁰⁰-16⁰⁰ UHR
FR 8⁰⁰-12⁰⁰
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 11.06.92 BIS ZUM 28.07.92 DURCH AUSHANG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

(MECKLENBURG/VORPOMMERN)
DEN 6.08.92
DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM .... SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT.
BESTÄTIGUNG IN ANLAGE SATZUNG

WOLGAST (MECKLENBURG/VORPOMMERN),
DEN ....
DER LEITER DES KATASTERAMTES

DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 06.08.92 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 06.08.92 GEBILLIGT.

(MECKLENBURG/VORPOMMERN),
DEN 6.08.92
DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 08.12.1992 Az.: II 650a-512.113-01.11.10 (1)
- MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN ERTEILT.

28.06.96

SCHWERIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN),
DEN ....
INNENMINISTERIUM

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 14.04.1993 ERFÜLLT, DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 15.11.1993 Az.: II 650a-512.113-01.11.10(1) BESTÄTIGT.

(MECKLENBURG/VORPOMMERN),
DEN 28.06.96
DER BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

(MECKLENBURG/VORPOMMERN),
DEN 28.06.96
DER BÜRGERMEISTER

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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 IN DER ZEIT VOM .... BIS ZUM .... DURCH AUSHANG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT 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 (§§ 44,246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 18.01.1994 IN KRAFT GETRETEN.

(MECKLENBURG/VORPOMMERN),
DEN 28.06.96
DER BÜRGERMEISTER

STANDORTANGABEN

LANDKREIS	WOLGAST
GEMEINDE	HOHENDORF
ORT	HOHENDORF
GEMARKUNG	PRITZIER
FLUR	2
FLURSTÜCKE	S. PLANZEICHNUNG

Projektentwicklungsgesellschaft m... Hamburg

BAUVORHABEN	BEBAUUNGSPLAN BUDDENHAGENER WEG HOHENDORF
BAUHERR	GEMEINDEVERWALTUNG HOHENDORF
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN EINFAMILIENHAUSSIEDLUNG
1:500	15.06.92 — 1

- endgültiges Exemplar -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "BUDDENHAGENER WEG"
in Hohendorf

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr.1 "Buddenhagener Weg" wurde aufgrund der §1,2 und 8ff. BauGB in der ab 1.Juli 1987 gültigen Fassung und aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Ortskerns des Dorfes Hohendorf.
Es wird im Norden von einer ehemaligen Kiesgrube, im Osten durch bestehende Einzelhausbebauung, im Süden durch den Buddenhagener Weg und im Westen durch die Grenze des Flurstücks 241/2 der Flur 2 der Gemarkung Pritzier begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf sind nördlich des Buddenhagener Weges die Flurstücke 238/47, 238/48, 238/55 - 238/65 und 241/1 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes besteht ausschließlich aus zwei Eigenheimen

Das übrige Plangebiet ist unbebaut.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Bebauungsplanausweisung

Das Bebauungsplangebiet ist als Reines Wohngebiet geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem Gebiet zu schaffen, in dem bauliche Veränderungen anstehen.

Der Gemeindevertretung liegen eine Vielzahl von Anträgen zum Erwerb von Grundstücken zum Zwecke des Eigenheimbaus vor.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen bezüglich offener Bauweise, Einzelhausbebauung, zwingend vorgeschriebener Eingeschossigkeit und Dachform sowie die im Satzungstext vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen sollen einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegenstehen und richtungsweisend für künftige Bauleitplanungen wirken.

Die Errichtung der Eigenheime unter o. g. Festsetzungen soll eine Aufwertung der Wohnqualität in der Gemeinde Hohendorf herbeiführen und weitere Antragsteller für den Erwerb von Eigenheimgrundstücken positiv beeinflussen und aktivieren.

3.2 Grünplanung

Gemäß Ausweisung im Bebauungsplan ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Begrünung durch Rasenansaat, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einschließlich Spielplatzfläche vorgesehen.
Im westlichen Teil des Plangebietes zwischen Bebauungsplangrenze und Flurstück 238/65 sind Schutzpflanzungen als Abschirmung vorzunehmen.
Die Erschließungstrassen zwischen den Flurstücken 241/1 und 238/60 bzw. 238/56 und 238/48 / 238/56 sind als Grünstreifen geplant.
Zwischen dem Buddenhagener Weg und den südlichen Grundstücksgrenzen ist ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen der für später ggfs. erforderliche Erschließungsmaßnahmen genutzt werden kann.

4.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	rd. 14.588 m²
Erschließungsflächen	rd. 930 m²
Straßen und Wege	rd. 1.590 m²
Parkflächen	rd. 240 m²
Grünflächen	rd. 1.645 m²
Nettobauland	rd. 11.113 m²

5.0 Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Der das Plangebiet im Süden begrenzende Buddenhagener Weg soll der Erschließung des Reinen Wohngebietes dienen. Am Abschluß der Wohnanliegerstraße (westliche Begrenzung des Plangebietes) wurde ein Wendehammer entsprechend der erforderlichen Größenordnung gewählt.
Eine Wendemöglichkeit im Bereich der Stichstraße wird eingeräumt durch Anlage eines Wendehammers mit provisorischer Befestigung über das Gelände des Spielplatzes. Vorgesehen wird eine Wendemöglichkeit gemäß EAE 85 - Wendeanlagentyp 3 mit einem Radius von 6 m.
1993 wird ein Bebauungsplan für das nördlich des Plangebietes befindliche Gelände erarbeitet. Mit der Erschließung dieses Gebietes 1994 wird die Stichstraße an das künftige Bebauungsgebiet angebunden.

5.2 Ruhender Verkehr

Eine öffentliche Parkfläche wurde nördlich der Wohnanliegerstraße ausgewiesen.

5.3 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet soll über einen linksseitig straßenbegleitenden Fußweg erschlossen werden.
Aufgrund des voraussichtlich geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet und der bereits großzügig ausgelegten Straßenbreiten wurde auf die Anlage eines separaten Radweges verzichtet.

6.0 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Entwässerung und Elektroversorgung erfolgen durch Anschluß an die unmittelbar an der Plangrenze vorhandenen zentralen Erschließungsnetze.
Da von der versorgungsverpflichteten Firma für Gas keine verbindlichen Aussagen zu einem geplanten zentralen Gasanschluß vorgenommen werden konnten, ist eine separate Gasversorgung vorgesehen.

7.0 Kosten der Erschließung

Straßenbau einschließlich Regenentwässerung und Beleuchtung	rd. 210.000,--
Wasserversorgung	rd. 30.000,--
Entwässerung	rd. 62.000,--
Elektro (gemäß Neuanschlußprogramm werden von der HEVAG 30% der Kosten getragen)	rd. 17.000,--
Gesamt:	rd. 319.000,--

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8.0 Ordnungsmaßnahmen

Die Ordnungsmaßnahmen werden in Verantwortung der Gemeinde vorgenommen.
Die Vermessung der Grundstücke durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist bereits erfolgt.

Hohendorf, den 14.1.93

Gemeinde Hohendorf

Der Bürgermeister