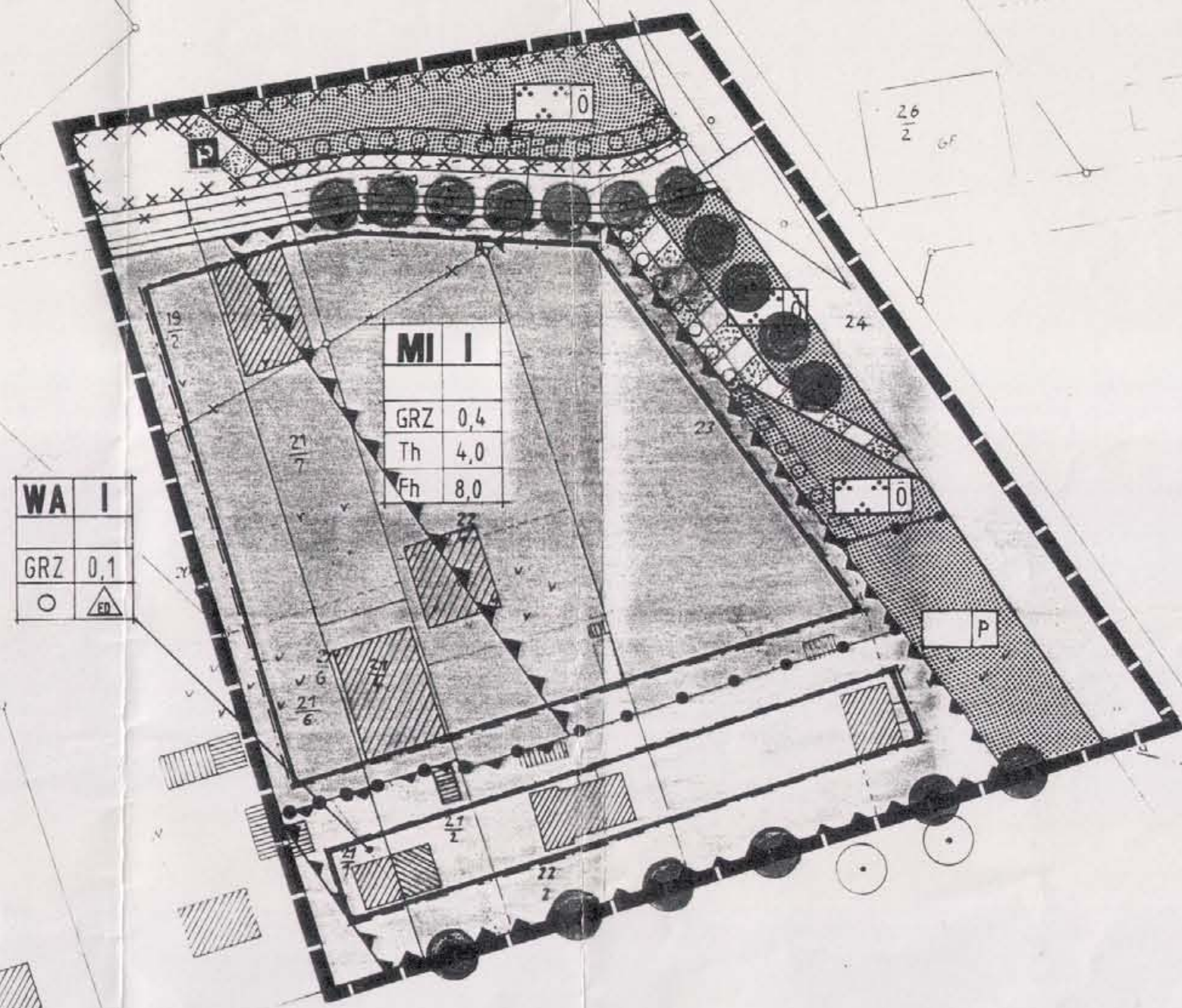


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

VERFAHRENSVERMERKE



WA I	GRZ 0,1
MI I	GRZ 0,4
	Th 4,0
	Fh 8,0

Flur 2

Es gilt die BauNVO 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

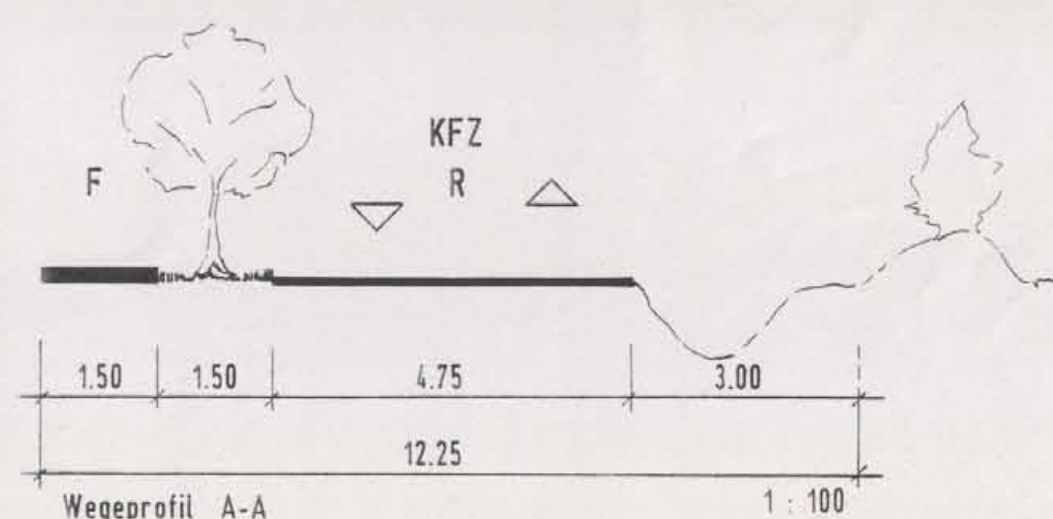
I.

WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB §4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§9(1)1 BauGB §6 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB §16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB §16 BauNVO
Th 4,0	Traufhöhe	§9(1)1 BauGB §16 BauNVO
Fh 8,0	Firsthöhe	§9(1)1 BauGB §16 BauNVO
○	offene Bauweise	§22 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB §22 BauNVO
—	Baugrenze	§23 BauNVO
□	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
□	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
■	Grünfläche	§9(1)15 BauGB
□	Parkanlage, öffentlich	
□	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
□	Rad- und Gehweg	§9(1)11 BauGB
□	öffentlicher Parkplatz	§9(1)25a BauGB
●	Baum anzupflanzen	§9(1)25b BauGB
●	Baum zu erhalten	§9(1)25a BauGB
○	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9(7) BauGB
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§1(4) BauNVO §16(5) BauNVO

△	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§9(1)10 BauGB §6 BauGB
×	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§9(5)3 BauGB
□	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutz	§5(2)6 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
—	Flurstücksnummer
■	vorhandenes Gebäude
—	Lage des Wegeprofils



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.02.92 bis zum 24.04.92 erfolgt.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Landkreis Ostvorpommern) hat am 24.02.96 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 24.02.92 durchgeführt worden.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.08.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.07.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
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 1.08.92 bis zum 14.08.92 während der Dienstzeiten 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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.08.92 bis zum 28.08.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25.03.94 sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Anklam, den 15.02.96
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 1.11.92 bis zum 14.11.92 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 1.11.92 bis zum 14.11.92 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.12.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.10.92 genehmigt.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.09.94 Az.: 1166-92-13 mit 12.09.94 mit 12.09.94 genehmigt.
Gemeinde Ducherow, den 13.02.96
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.02.93 erfüllt. Die Hinweise sind bescheidlich mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.3.96 Az.: VII 231a-512/96 bestätigt.
Gemeinde Ducherow, den 15.02.96
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt.
Gemeinde Ducherow, den 15.02.96
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 24.04.96 bis zum 13.05.96 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 Ansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.05.96 in Kraft getreten.
Gemeinde Ducherow, den 15.05.96
Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Allgemeine Festsetzungen

1. Sichtdreiecke
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, die eine Höhe von 70 cm, gemessen von der Fahrbahnoberkante, überschreitet.

2. Anpflanzgebot
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Knick anzupflanzen.

3. Schallschutz
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutz sind an den künftigen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzunehmen. Dabei haben die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ein bewertetes resultierendes Bauschalldämmmaß $R_{w, res}$ von 35 dB (Abstand von der Straße 20 - 50 m) bzw. 30 dB (Abstand von der Straße > 50 m) einzuhalten.
(s. Begründung Ziff.9)

II. Örtliche Bauvorschriften für das WA-Gebiet (§ 83 BauO)

1. Außenwände
Die Außenwände von Wohngebäuden sind zu verputzen. Die Sockelhöhe darf 0,50 m (vom gewachsenen Boden aus gemessen) nicht überschreiten.
Die Außenwände von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls zu verputzen oder als Holzkonstruktion mit Holzverschalung zu erstellen.

2. Dächer
Die Dächer sind als Satteldächer zu erstellen. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
Die Dachneigung für Wohngebäude wird mit 40° - 51° festgesetzt. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird mit 20° - 51° festgesetzt.
Als Dachdeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden.

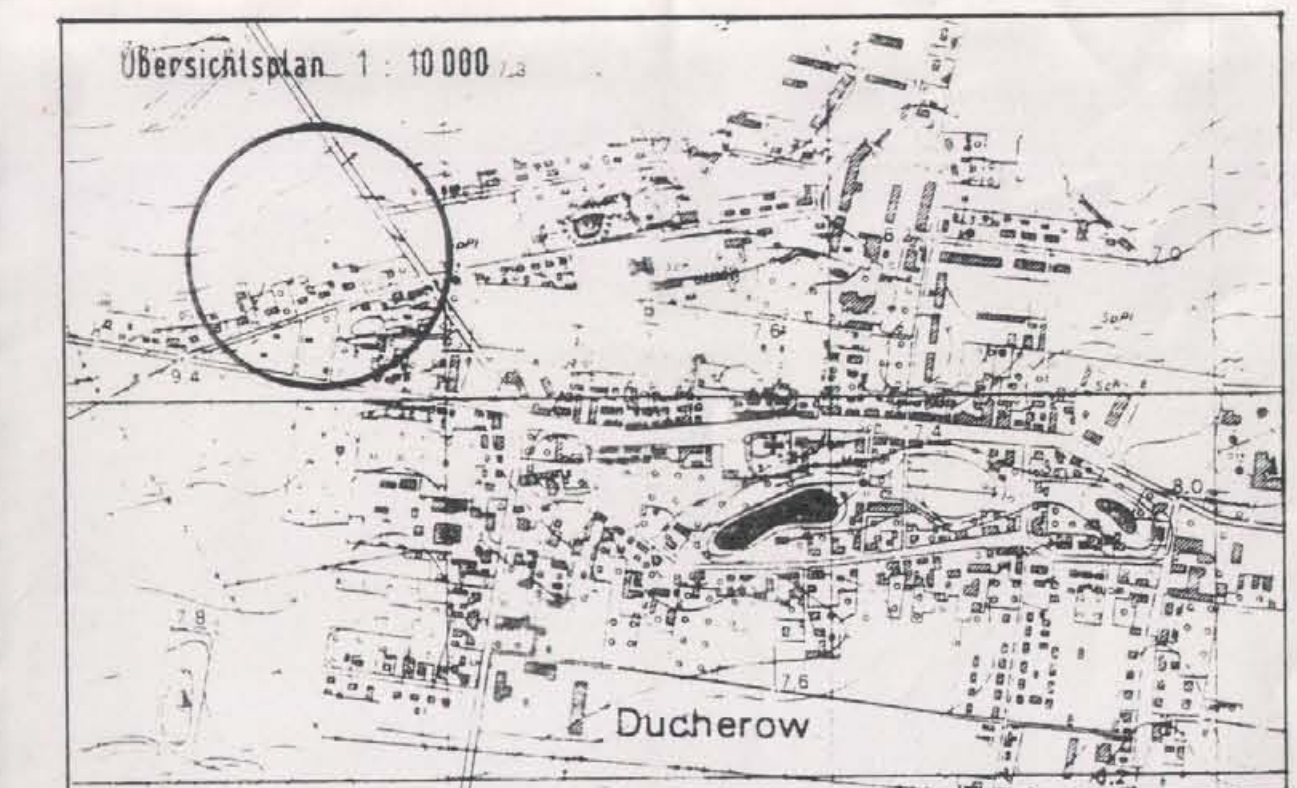
3. Fensterformate
Die Fensteröffnungen sind als stehende Formate auszubilden. Werden die Fensteröffnungen als liegende Formate ausgebildet, so sind sie durch vertikale Teilungen in gleichgroße stehende Elemente zu gliedern.

4. Einfriedigungen
Als straßenseitige Einfriedigungen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Staketenzäune aus Holz zulässig. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen darf 1,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.

5. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

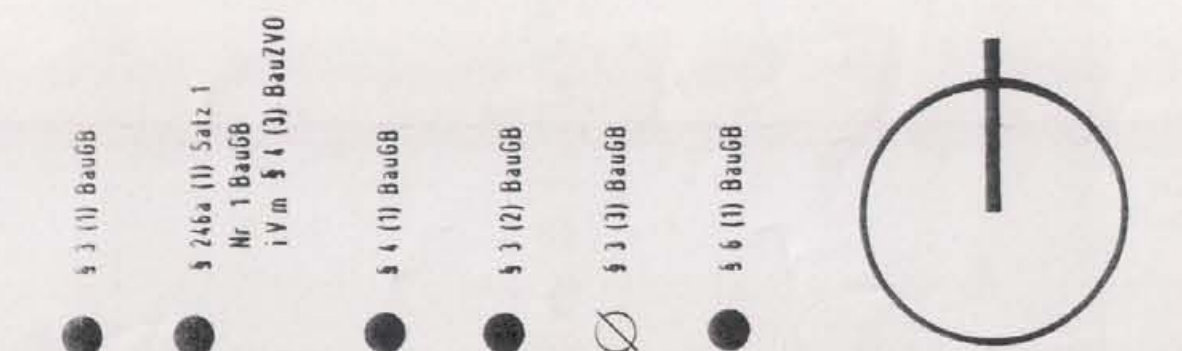
III. Örtliche Bauvorschriften für das MI-Gebiet (§ 83 BauO)

1. Dächer
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 51° zu erstellen.



Satzung der GEMEINDE DUCHEROW über den vorzeitigen BEBAUUNGSPLAN NR. 3

VERFAHRENSSTAND 0 10 20 30 40 50 M 1:1000



AFS
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTERNEUERUNG GMBH
BADENSTRASSE 44 0-2300 STRALSUND
ECKERNFÖRDER STRASSE 212 W-2300 KIEL