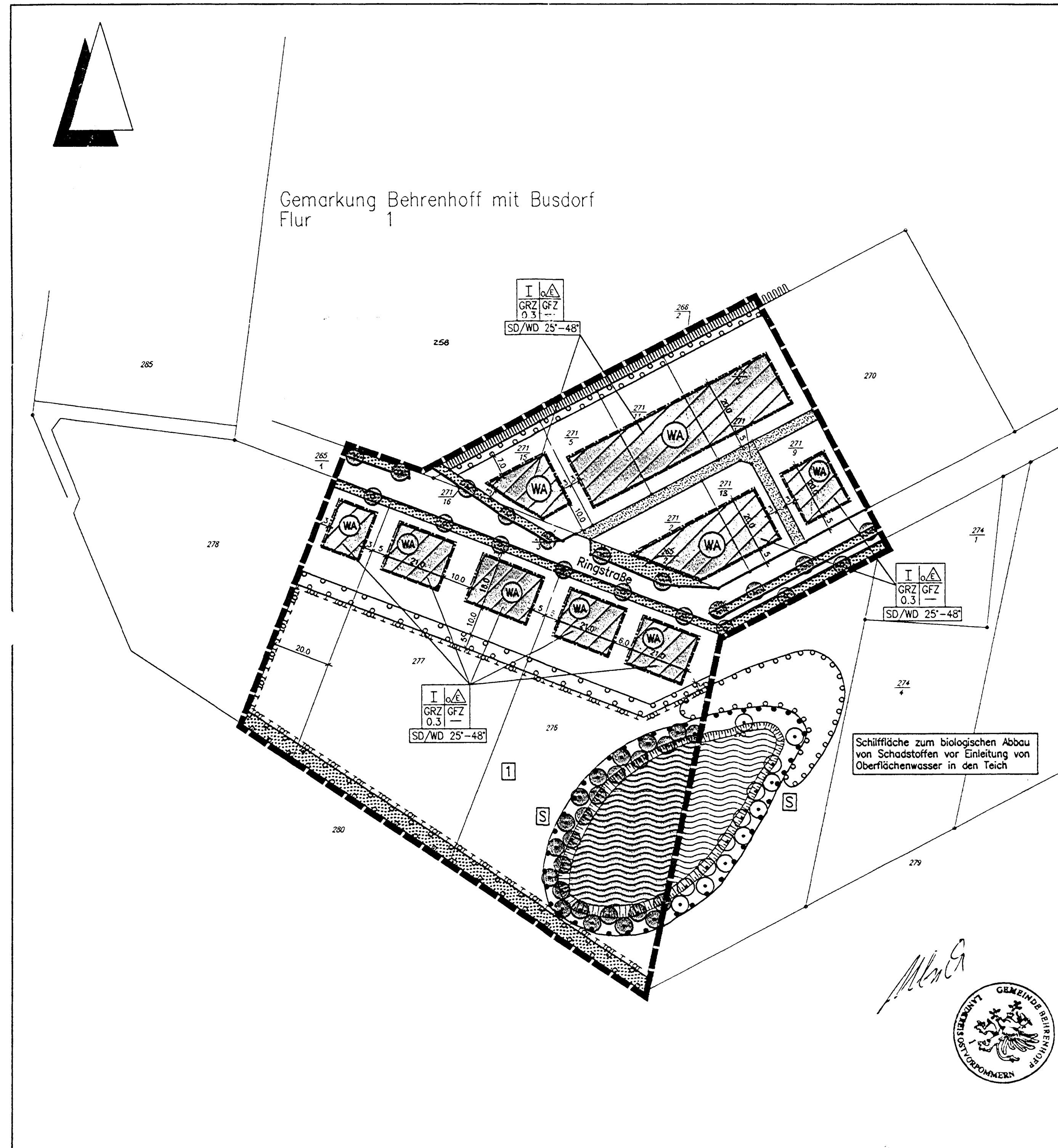


GEMEINDE BEHRENHOFF BEBAUUNGSPLAN NR. 01 "SÜDLICH VOM PARK" 1. ÄNDERUNG (UND ERWEITERUNG)



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauunterschiedsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).	
I. Bestandsangaben	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstück- bzw. Eigentumsgrünze mit Grenzmal	
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
Flurstücknummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich	
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
nicht überbaubarer Bereich	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze	
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
private Straßenverkehrsfläche	
Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
öffentliche Grünfläche	
zu erhaltende Einzelbäume	
anzupflanzende Einzelbäume	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
Wasserflächen / Regenrückhaltebecken	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen/Trinkwasserschutzgebiet	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
1	Nummerierung der Maßnahmefläche

Teil B: TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Gem. § 9(1) Nr. 25b sind diese Anpflanzungen auf Dauer zu unterhalten. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzusehen. Diese Regelung gilt für alle nachfolgenden Pflanzfestsetzungen.
- Für die Feldgehölzhecken als Begrenzung der Baugebiete bzw. der Spielplätze und Wege sind nur einheimische Pflanzungen zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeine Heckenkirsche, Wildapfel, Schlehe, Mirabelle, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Hechtrose, Salweide, Küblerweide, schwarzer Holunder, gemeine Eberesche, Flieder.
Die Hecken sind auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig, auf dem 5 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzstreifen beträgt maximal 1 m.
Alle 80 m ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden: Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn, Esche.
- Die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche Nr. 1 ist mit Feldgehölzgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind o. g. Arten zu verwenden. Um eine gestufte Pflanzung zu erzielen, sind unterschiedliche Pflanzqualitäten zu wählen. Die Größe der einzelnen Gruppen muss mindestens 200 qm betragen. 10 % der Flächen sind zu bepflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (Mindestumfang in 1 m Höhe 14/15) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Punkt 1). Bei einer Grundstücksgröße > 700 qm ist je 150qm Fläche ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen. Die Standortwahl innerhalb der Grundstücke ist freigestellt. Empfohlene Arten: Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotdorn, Walnuss, Südkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume.
Die Anpflanzung von nicht heimischen Nadelgehölzen ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zulässig.
- In der Ringstraße ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen eine Straßenbaumpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Der Mindestumfang der Hochstämme beträgt 12/14 cm. Für die einzelnen Straßen sind folgende Arten zu wählen: Winterlinde, der Rosskastanie. In der Ringstraße sind nördlich der Straße einzelne Obstbäume zu pflanzen, südlich der Straße ist die gleiche Art wie in dem Mittelstreifen zu wählen. Der Pflanzabstand beträgt 12 m.

- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche im Straßenraumbereich ist als 2-schürige Mähwiese auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Innerhalb der Grünflächen sind Gräben (Rigolen) anzulegen, die das Oberflächenwasser der Straßen aufnehmen.
- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die gleichzeitig als Sukzessionsflächen (S) ausgewiesen sind, sind aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sobald sich eine geschlossene Pflanzendecke gebildet hat, ist innerhalb der ersten 8 Jahre mindestens 2mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Später ist lediglich alle 2 – 3 Jahre zu mähen, hierbei ist die Fläche jeweils nur in Teilstücken zu mähen. Eine extensive Scharfbeweidung ist zulässig.
- Der innerhalb der Fläche Nr. 1 liegende Soll ist unter Schonung des Holzgürtels zu entschlammen. Die Krautschicht in diesem Bereich ist in den ersten 8 Jahren 3mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- In Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten, vorhandene Bäume sind zu erhalten.
- Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 tritt der Ursprungsplan außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung und Erweiterung überplant wird.
- Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mithinzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.
- Die Sockelhöhen (= Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) muss bei Neubauvorhaben i. M. max. 60 cm über der Oberkante des vorhandenen Geländes liegen.
- Die Traufhöhen dürfen bei Neubauvorhaben max. 3,65 m über Erdgeschossfußboden liegen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Gestaltungsvorschriften für Wohngebäude (§ 86 LBO)
Dächer: Sattel-/Walmdächer 25° – 48° Dachneigung
Zugelassen sind alle Dachdeckungen außer Wellzement-Faserplatten und Metall
- Als Einzäunungen sind nur geschrittene oder freiwachsende Hecken zu verwenden. Folgende Arten sind zulässig: Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Flieder, Rosen.
- Die Gehwege im gesamten Planungsgebiet sind aus rotem, grauem bzw. anthrazitfarbenem Betonrechteckpflaster oder entsprechenden Betonplatten herzustellen.
- Die Stellplätze sind aus Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Granitpflaster herzustellen.

III. Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkulturmängel zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür ist gem. § 9 (2) – Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler – der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Die Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche (außerhalb der Baugrenzen) zulässig.

Satzung der Gemeinde Behrenhoff über den Bebauungsplan "Südlich vom Park"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (inkl. Berichtigung d. Bekanntm. vom 16.01.1998 BGBl. 1998 Teil 1 Nr. 5 27.01.1998) sowie nach § 86 LBO N-V vom 6.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612 geändert durch das Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. M-V S. 647/675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.11.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 für das Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom: 31.03.1999
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 28.08.2000 bis zum 12.07.2000 erfolgt.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesgesetz M/V beteiligt worden.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.08.2000 durchgeführt worden.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist zur Abgabe endete am 28.09.2000.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2000 das Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Behrenhoff, den 01.10.01

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 07.08.2000 bis zum 08.09.2000 während folgender Zeiten – Dienstzeit – 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 mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24.07.2000 bis zum 11.09.2000 durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 31.08.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBO N-V, wurde am 16.11.2000 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.11.2000 gebilligt.

Behrenhoff, den 01.10.01

Der Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern Az.: 6.4.1.05.01-01.10.01 erteilt.

Behrenhoff, den 06.04.03

Der Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.04.02 erfüllt, die Hinweise beachtet. Das wurde mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern Az.: bestätigt.

Behrenhoff, den 06.04.03

Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

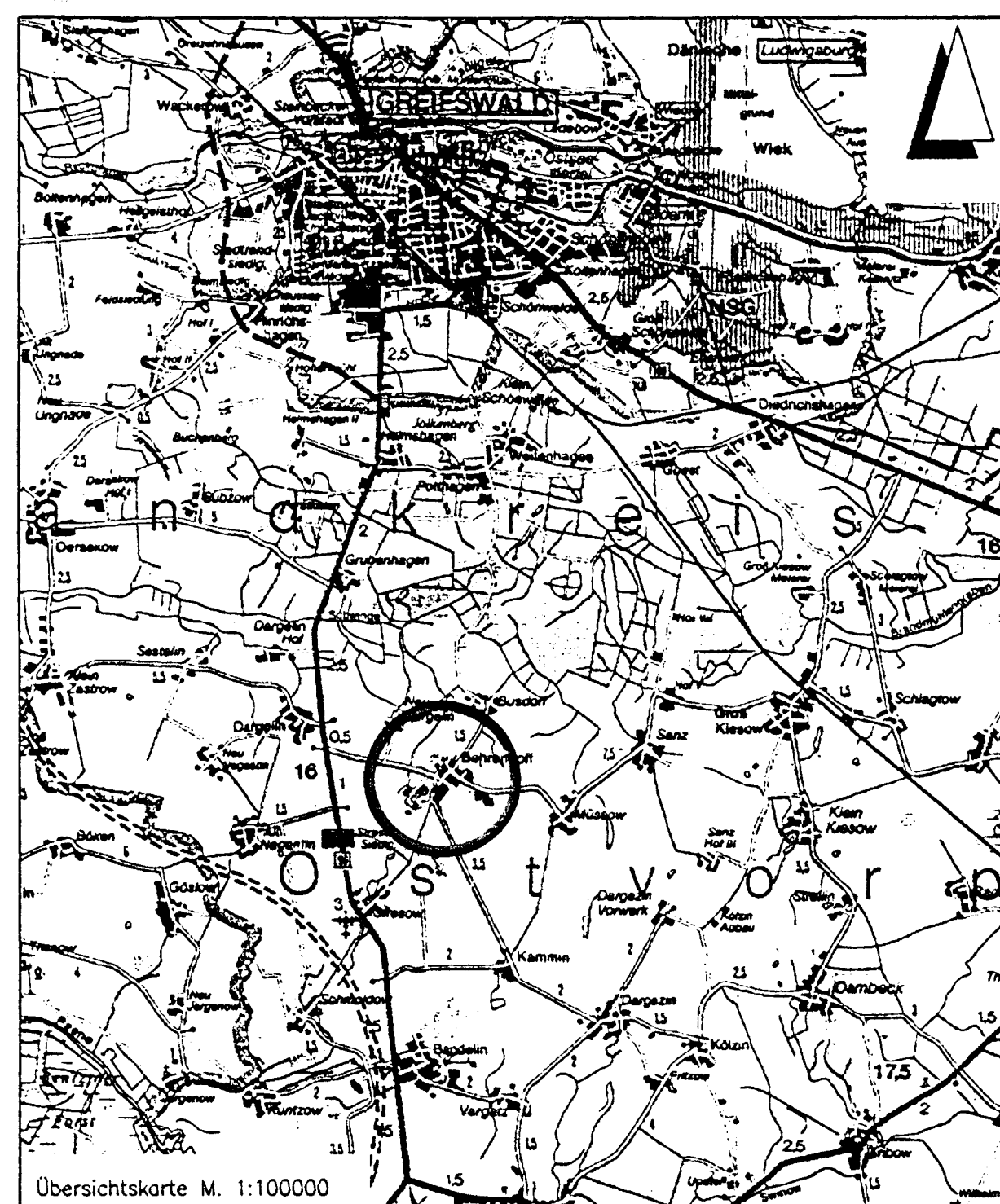
Behrenhoff, den 06.03.03

Der Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist 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 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.11.2000 in Kraft getreten.

Behrenhoff, den 14.04.03

Der Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG-OST	199271BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	08.05.2000	Ev
		gezeichnet	08.05.2000	Hd
		geprüft	16.11.2000	Vi
		freigegeben	16.11.2000	Vi