

Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofsweg“ der Gemeinde Pölchow

Satzung der Gemeinde Pölchow

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofsweg“ der Gemeinde Pölchow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Wege der Ausnahme außerdem zulässig: Gartenbaubetriebe und in der Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen.

1.3 Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Wege der Ausnahme außerdem zulässig: Gartenbaubetriebe und in der Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) beziehen sich auf das Höhenniveau NHN DHHN 2016 („Bezugshöhe B“).

2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe B und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach.

2.3 Die Firsthöhe gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe B und der Oberkante des Daches.

2.4 Das Maß zwischen der unteren Schnittlinie der Außenwand mit dem Erdreich (tatsächliche Geländeoberfläche einschließlich zulässiger Veränderung) und der jeweiligen Traufhöhe darf 5,50 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6. Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB) - in Bearbeitung

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB) - in Bearbeitung

10. Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten

11. Hinweise

12. Ver- und Entsorgungsleitungen

13. Vermeidungsmaßnahmen und weitere CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung

14. Plangrundlage

15. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

16. Straßenverkehrsfläche

17. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

18. Verkehrsberuhigter Bereich

19. Geh- und Radweg

20. Straßenbegrenzungslinie

21. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

1. Dachform und -neigung

2. Dachform bestehender Gebäude

3. Dacheindeckungen

4. Vegetation an Gebäuden

4.1 Dächer von Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind mit Vegetation als Gründach anzulegen.

4.2 Mindestens 30 % der Wandflächen sind durch Vegetation zu begrünen.

5. Fassaden

6. Werbeanlagen

7. Einfriedungen

8. Geländeveränderungen, Hangausgleich

8.1 Die Geländeoberfläche („Bezugshöhe G“) ist durch den gleichmäßigen Höhenverlauf zwischen den in der Planzeichnung abgebildeten Höhen-Punkten bestimmt.

8.2 Dauerhafte Veränderungen des Geländes dürfen von der Bezugshöhe G um bis zu 0,50 m abweichen, wenn diese abgeköstet werden.

9. Vorgärten

10. Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten

11. Hinweise

12. Ver- und Entsorgungsleitungen

13. Vermeidungsmaßnahmen und weitere CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung

14. Plangrundlage

15. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

16. Straßenverkehrsfläche

17. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

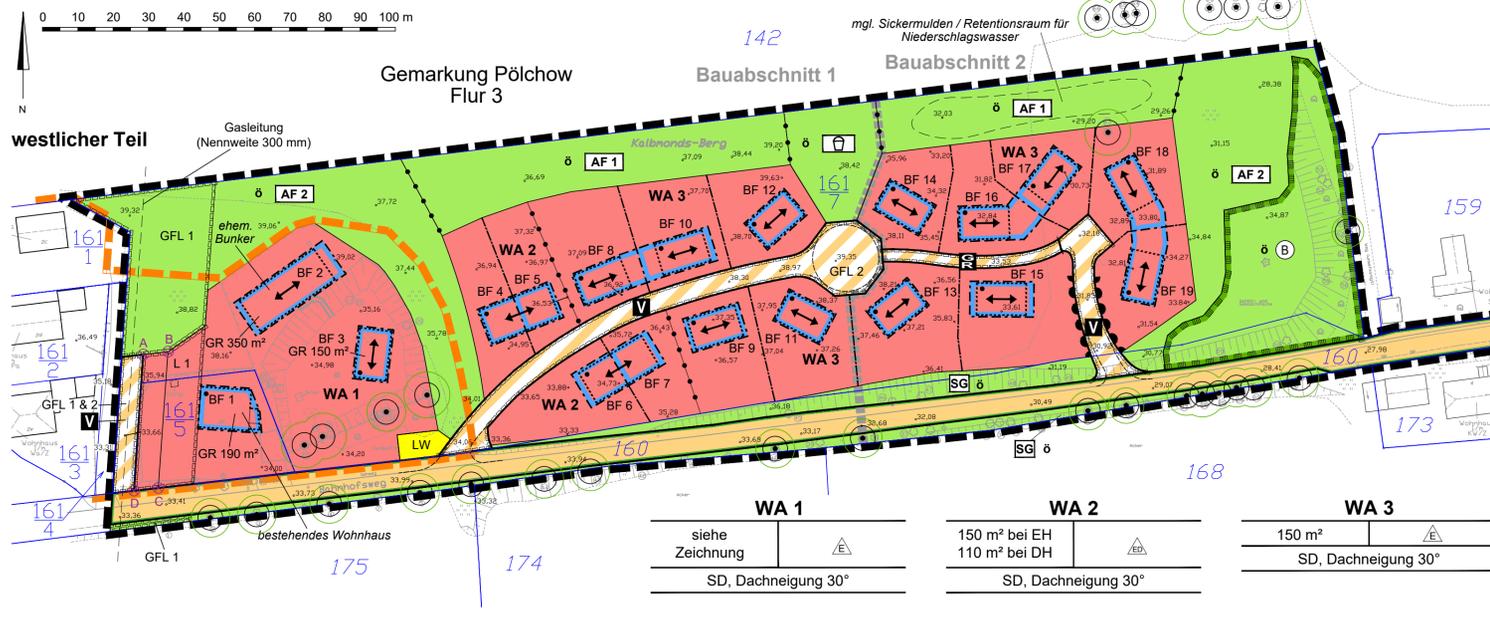
18. Verkehrsberuhigter Bereich

19. Geh- und Radweg

20. Straßenbegrenzungslinie

21. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Teil A - Planzeichnung



WA 1	WA 2	WA 3
siehe Zeichnung	150 m² bei EH 110 m² bei DH	150 m²
SD, Dachneigung 30°	SD, Dachneigung 30°	SD, Dachneigung 30°

Festsetzung Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Höhenbezug NHN DHHN 2016

Baufenster	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
BF 1	36,7 m	39,7 m
BF 2	41,7 m	44,7 m
BF 3	37,8 m	40,8 m
BF 4	38,7 m	41,7 m
BF 5	39,0 m	42,0 m
BF 6	37,4 m	40,4 m
BF 7	38,2 m	41,2 m
BF 8	39,8 m	42,8 m
BF 9	39,6 m	42,6 m
BF 10	40,3 m	43,3 m
BF 11	41,0 m	44,0 m
BF 12	41,8 m	44,8 m
BF 13	40,8 m	43,8 m
BF 14	39,4 m	42,4 m
BF 15	36,2 m	39,2 m
BF 16	35,8 m	38,8 m
BF 17	33,0 m	36,0 m
BF 18	33,9 m	36,9 m
BF 19	35,5 m	38,5 m
BF 20	33,1 m	36,2 m
BF 21	31,1 m	34,2 m
BF 22	27,8 m	31,9 m
BF 23	25,7 m	30,8 m
BF 24	23,5 m	28,6 m
BF 25	22,7 m	27,8 m

Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

8. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

12. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

13. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

14. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

15. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

16. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

17. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

18. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

19. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

20. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

21. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde von der Gemeindevertretung am gefasst und ist am durch ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die Planung wurde gemäß § 17 LPiG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8 in der Fassung vom fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung durch vom bis zum statt.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8 in der Fassung vom hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom stattgefunden. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 in der Fassung vom mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am durch die Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom stattgefunden.

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 am wird als lagenrichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 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 am durch die Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

15. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

16. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

17. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

18. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

19. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

20. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

21. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

22. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

23. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

24. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

25. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

26. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

27. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

28. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

29. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

30. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

31. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

32. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

33. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

34. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

35. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

36. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

37. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

38. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

39. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

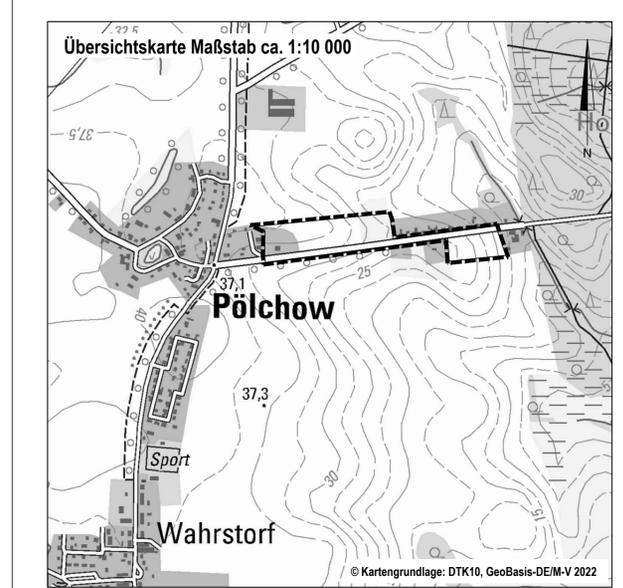
40. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

41. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

42. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

43. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

44. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.



Gemeinde Pölchow

Landkreis Rostock
 Amt Warnow West - Schulweg 1a - 18198 Kritzmow
Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofsweg“
 mit örtlichen Bauvorschriften
 Stand Vorentwurf vom 10.03.2023 - **noch nicht rechtsverbindlich!**

Bearbeitung: Planung Morgenstern - Brinstraße 20 - 17489 Greifswald
 planung-morgenstern.de