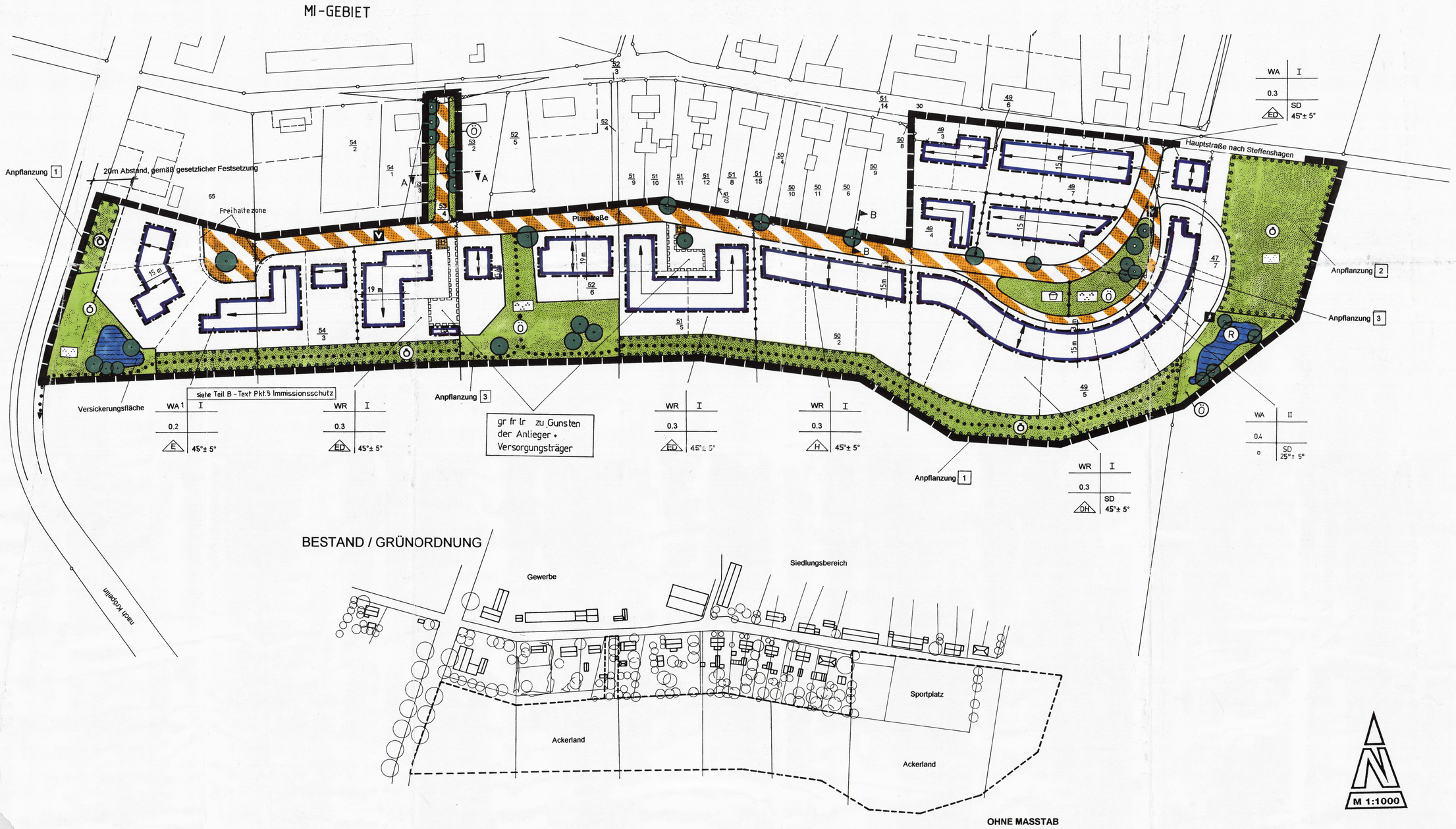
GEMEINDE JENNEWITZ BP NR.2 / "WOHNGEBIET ALTER SPORTPLATZ"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1/1 BauGB)

1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs.3 BauNVO die Ausnahme "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Kleinere Beherbergungsbetriebe sind zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauNVO die Nutzung "nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Kleinere Beherbergungsbetriebe sind grundsätzlich zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1/2 BauGB I § 22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m sind gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind und / oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Logien usw.) dienen.

3.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1/4 BauGB)

3.1 In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs.6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

4.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1/25A+B)

4.1 Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist entsprechend dem angegebenen Pflanzstandort mit Acer platanoides (Spitzahorn) als Hochstämme, 3x v. aus extra weitem Stand, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu erfüllen.

4.2 Für die Baugebiete sind je Grundstück mindestens 2 Einzelbäume (einheimische Laubbäume) mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm im straßenseitigen Bereich des Grundstückes zu pflanzen.

4.3 Die Anpflanzung 1 innerhalb der festgesetzten Flächen zur Ortsrandbildung ist entsprechend der Artenliste mit teilweise Heistern (2x v. 125-150 cm) und Sträuchern (2x v.60-100 cm) in Baumschulqualität in Form einer abschirmenden Heckenpflanzung herzustellen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzenverwendung:
15% Prunus spinosa, (Schlehdorn);15% Crataegus monogyna, (Weißdorn);
10% Prunus avium, (Vogelkirsche); 10% Corylus avellana, (Haselnuß); 10% Cornus sanguinea, (Roter Hartriegel); 5% Acer campestre, (Feldahorn); 5%Carpinus betulus, (Hainbuche; 5%Euonymus europaeus, (Pfaffenhütchen); 5% Salix caprea, (Salweide); 5% Sorbus aucuparia, (Eberesche); 5% Quercus robur, (Stieleiche); 10% Rosa canina, (Hundsrose)

4.4 Die Anpflanzung 2 ist als Grünfläche mit Sträuchern(2x v. 60-100 cm) und Großbaumbestand (3x v. 200-250 m) in Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzenverwendung:
Quercus robur, (Stieleiche); Prunus avium, (Vogelkirsche); Crataegus monogyna, (Eingriffliger Weißdorn); Corylus avellana, (Haselnuß); Salix caprea, (Salweide); Sambucus nigra, (Schwarzer Holunder); Sorbus aucu-paria, (Eberesche); Carpinus betulus, (Hainbuche); Rosa canina, (Wildrose)

4.5 Das Pflanzgebot für Solitärgehölze auf den Grünflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der Versickerungsmulde ist entsprechend der Artenliste mit einem Stammumfang von 12-14 cm in 2x verpflanzter Baumschulqualität zu erfüllen.
Pflanzenverwendung:
Salix alba 'Tempole', Salix alba 'tristis', (Weiden) sowie Alnus glutinosa,(Erle-Hochstamm)

4.6 Die Anpflanzungen 3 auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angegebenen Pflanzstandorte mit Quercus robur (Stieleiche) mit einem Stammumfang von 10-12 cm in Baumschulqualität zu erfüllen.

4.7. Die Pflanzgestaltung des Stellplatzes für Müllsammelbehälter ist mit Caprinus betulus (Hainbuche) als leichte Hecke vorzunehmen.

4.8 Als Ausgleichsmaßnahme an außerhalb des Plangebietes bezeichneter Stelle, (Übersichtsplan - Gemarkung Jennewitz, Flur 2, auf dem Flurstück 184) ist die Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässerverlaufes von ca. 600 m Länge (Gesamtfläche ca.1,2 ha) wie folgt vorzunehmen:
- gezielte Aufformung von Überschwemmungsflächen (Retentionsflächen)und Wiedervermässung vorhandener natürlicher Senken
- Entwicklung einer bachbegleitenden Staudenflur sowie von Gehölzsäumen entlang des wiederhergestellten Gewässerverlaufes
- Förderung der Biotopentwicklung durch die Schaffung von Stillwasserzonen mit Kleinstlebensräumen und Unterschlupfbereichen
- Zur erfolgreichen Durchführung der Maßnahme ist eine gesonderte Ausführungsplanung zu erstellen.

Alle Pflanzgebote sowie die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind parallel zu den Erschließungsarbeiten durchzuführen und mit dem Abschluß bzw. zu Beginn der darauffolgenden Vegetationperiode fertigzustellen.

5.0 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS.1/16 BauGB)

5.1 Das Auffangen des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die Anlage einer geländeangepaßten Rasenmulde als Regenrückhaltebecken, bestehend aus einer Tiefenwasserzone mit einem ständigen Wasserstand von max. 1,00-1,20 m auf einem Drittel, und einer Flachwasserzone auf zwei Dritteln der Gesamtfläche sowie über eine weitere Versickerungsfläche.

6.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS.2 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Erdgeschoßfußbodens der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert / ergänzt werden.

7.0 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 ABS. 1/14 BauGB)

Der Ausbau des in der öffentlichen Grünfläche ("Angerfläche") vorgesehenen Stellplatzes für Müllsammelbehälter hat entsprechend der geltenden VDI Richtlinie zu erfolgen.

8.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS.4 BauGB I.V. MIT § 83 ABS.1 BauO und § 86 LBauO M-V)

8.1 Dachneigung / Dacheindeckung
Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach / Krüppelwalm zu versehen.
Für die Satteldächer / Krüppelwalmdächer ist die Dachneigung mit 45° +\- 5° bzw. für die zweigeschossigen Bereiche im WA-Gebiet mit 25° +\- 5° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rot bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen.
Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schräggelegte Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer.

8.2 Fassade
Für alle Hauptgebäude in den WA + WR - Gebieten ist für die Außenwandfläche ein rot / rotbrauner Ziegel, ein heller Putz, oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

8.3 Fußwege
Für den festgesetzten Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes ist eine wassergebundene Deckung vorzusehen.

8.4 Park- und Stellplätze
Die Stellplätze auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden insbesondere Pflastermaterialien mit Rasenfugen, Schotterrasen und Rasengittersteine.

8.5 Einfriedungen
Für die Grundstücksteile die an öffentliche Erschließungselemente grenzen ist als Einfriedung eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

9.0 SCHALLSCHUTZ (§ 9 ABS.1 NR.24 BauGB)

9.1 Für alle Aufenthaltsräume, die im Baugebiet WA 1 (im Immissionsbereich der Kreisstraße) liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Alle Außenwandöffnungen von Aufenthaltsräumen an der südwestlichen Baugrenze sind gemäß Ziff.2.4.4 der DIN 4109 Blatt 5 i.V.m. den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Tabelle 5) mit den hiernach notwendigen Fenster- und Türausführungen zu verschließen (Resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils mindestens 30dB gemäß Tabelle 8, DIN 4109). Schlaf- und Kinderzimmer sind an der verlärmten Gebäudefront mit schallgedämmten, aktiven Lüftungsanlagen zu versehen bzw. auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu verlegen.

ES GILT DIE BauNVO 1990

VERFAHREN

Satzung der Gemeinde Jennewitz über den Bebauungsplan Nr.2 "Alter Sportplatz"für das Gebiet am östlichen südlich der Dorfstraße im Ortsteil Jennewitz.
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB l. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB l. I S. 466) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde / des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet "Alter Sportplatz" der Gemeinde Jennewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.4.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs beschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 7.5.93 bis zum 21.5.93 durch Abdruck in der ..... am .....erfolgt.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Die Gemeindevertretung hat am 6.9.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.11.95 bis zum 4.12.95 während folgender Zeiten ..... 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, am ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 23.10.95 bis zum 2.11.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand im Anschluß an 1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 13.04.1996 - Katasteramt -

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.6.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jennewitz, den 06.02.1996 - 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 die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. mit § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.10.95 gebilligt.

Jennewitz, den 06.02.1996 - Der Bürgermeister -

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde / des Landrates vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Jennewitz, den - Der Bürgermeister -

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde / des Landrates vom ..... Az: ..... bestätigt.

Jennewitz, den - Der Bürgermeister -

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

Jennewitz, den -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 am ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang: 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 Entschädi-gungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Jennewitz, den -Der Bürgermeister -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1, 3 und 4 BauNVO**

- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO**

- GRZ 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- SD — DACHFORM

BAUWEISE / BAULINIE / BAUGRENZEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO**

- BAUGRENZE
- o — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- DH — DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- FUSSGÄNGERBEREICH
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- GRÜNFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
- PARKANLAGEN
- SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — **§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB**

- WASSERFLÄCHEN
- (F) ZWECKBESTIMMUNG: REGENRÜCKHALTEBECKEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ANPFLANZUNG - BÄUME

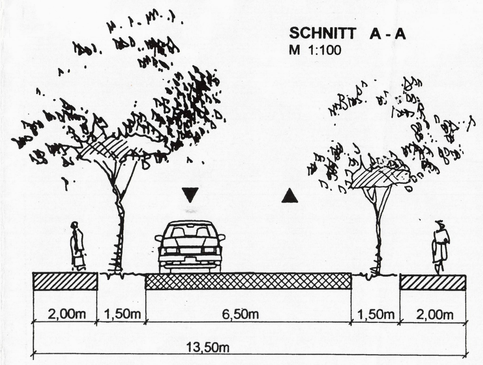
SONSTIGE PLANZEICHEN

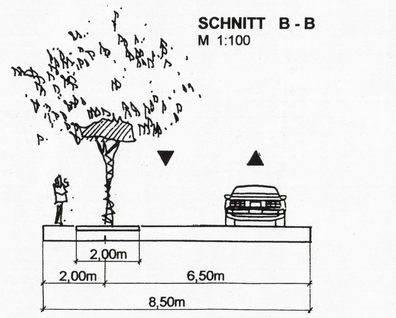
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§ 1 Abs.4 und § 16 BauNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs.7 BauGB)
- MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

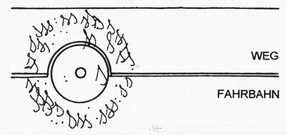
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 50/11 FLURSTÜCKSNUMMERN
- FUSSWEGVERBINDUNG
- SICHTDREIECKE
- SCHNITTLINIE
- MÜLLSAMMELPLATZ

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

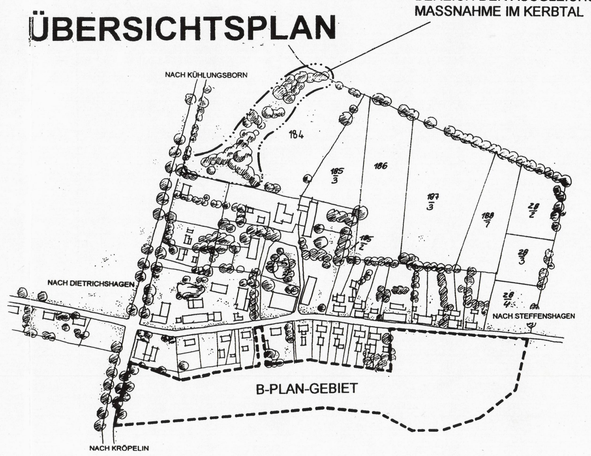




AUSGESPARTE BAUMSCHEIBE IM STRASSENRAUM



ÜBERSICHTSPLAN



OHNE MASSTAB

SATZUNG DER GEMEINDE JENNEWITZ ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 " WOHNGEBIET ALTER SPORTPLATZ "

ZEICHN: br/gl STAND: SEP.'95 MASSTAB: 1:1000

stadtplanung bruns