



# Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i. V. BauNVO / LBO

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- 0,2 Grundflächenzahl - GRZ (Höchstgrenze)
- 0,4 Geschossflächenzahl - GFZ (Höchstgrenze)
- I+D Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen
- 0,25 m Traufhöhe (Höchstgrenze)
- 0,50 m Firsthöhe (Höchstgrenze)
- Jeweils über vom Gelände
- SD Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach)
- 45° Dachneigung
- Früstrichtung
- offene Bauweise
- ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Versorgungsanlagen
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Verkehrsflächen
- Geh- und Radweg
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Bindung für die Bepflanzung mit Bäumen
- bestehende Gebäude
- Geltungsbereich

## Bebauungsplan Rowa - West

Textliche Festsetzungen

ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgendes festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Kleinsiedlungsgebiet - WS
    - 1.1.1 gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 2 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
      - Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
      - Nr. 3 Tankstellen
      - Nr. 4 nicht störende Gewerbebetriebe
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden
  - 1.2 Nebenanlagen
 

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i. S. § 14 (1) i) sowie, es sich um Gebäude handelt, nur bei einer Größe von 50 qm zulässig.

Garagen haben einen Abstand von min. 4,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzunehmen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 

Die Höhe der baulichen Anlagen ist an Höchstgrenze angegebe.

Als Höhe gilt das Maß von der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum obersten Abschluß der baulichen Anlage (FH) bzw. der Schnittlinie der Außenwand mit der Außenfläche der Dachdeckung (TH).

Die Festsetzung E-D gem. Grundsatzen von einer erdgeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach aus. Sollte sich unter Bezeichnung anderer Festsetzungen (TH, FH, Außenabgründe u.a.) ein Dachgeschosß ein Volksgeschosß ergeben, so gilt das als vertretbar.
3. Überbaubare Grundstücksfläche
 

Ein Vortreten von Gebäudeteilen von der Baulinie bis max. 1,0 m ist gem. § 23 (2) BauNVO nur als Ausnahme für Laubengänge in einer Breite von max. 3,5 m zulässig.
4. die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Gebäude beträgt
  - 2 je Hausseinheit oder Doppelhaushälfte.
5. Flächen mit Leitungsrechten
 

Die Bebauung im Bereich der vorhandenen Kanalantrasse hat in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu erfolgen.

**\*Hinweis zum Teil B textliche Festsetzungen\***

1. Fassadengestaltung
 

Es sollten möglichst wenig unterschiedliche Formate verwendet werden.

Sie sollten aus einer Format-Familie entwickelt werden.

Bei größerem Lichtbedarf werden zwei 2-flügelige Elemente addiert.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 18/20) fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

An den Grundstücksgrenzen - insbesondere zur freien Landschaft - hat eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Die Artenauswahl sollte in einer landschaftsrechtlichen Artenliste getroffen werden.

\* 7. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland.

Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegen gelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern. Es ist nur das Anpflanzen einheimischer Gehölze zulässig. Laubengänge sind unzulässig.

### B. textliche Festsetzungen zur Gestaltung

1. Fassadengestaltung

Der Baukörper ist in klarer rechteckiger Form ohne Verzerrung. Eckabschlüsse oder Erker auszubilden nur ortstypisches Ziegelmateriale (Ziegelrot) und hellesputzter Glatzputz ist zulässig

ausnahmsweise können die Giebelbereiche sanittrecht vertretet werden

Balkone sind unzulässig.

Fenster sind zweiflügelig hochrechteckig auszubilden, weiß zu streichen oder im hellen Naturton zu belassen.

**\*Es sollten möglichst wenig unterschiedliche Formate verwendet werden. Sie sollten aus einer Format-Familie entwickelt werden. Bei größerem Lichtbedarf werden zwei 2-flügelige Elemente addiert.\***

2. Dach

Dachaufbauten sind als Einzelbauten (Breite max. 1,30 m) in einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Traufbreite zulässig und als Sonderbauten (gleiche Dachneigung wie das Hausdach) auszubilden. Sie müssen von den Giebeln bzw. Gebäudefassaden min. 1,5 m entfernt sein.

Zur Straßenseite kann der Dachaufbau auch als Querriegel (evtl. auch Laubengänge) ausgebildet werden (max. 3,50 m breit)

Dachschichten (Loggien) sind unzulässig.

Zur Eindeckung sind nur rotbraune unglasierte Dachziegel oder Reet zulässig.

Die Ausbildung der Überstände am Giebel und an der Traufe hat in der ortsbildenden knappen Form zu erfolgen.

3. Nebenanlagen

Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Haupthaus anzupassen. Carports ausnahmsweise auch mit Flachdach.

Milk- und Flüssiggasbehälter sind so anzuordnen, daß sie im Straßenraum nicht sichtbar werden.

4. unbenutzte Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind grünem anzulegen und unterhalten.

### C. Kennzeichnungen § 9 (5) BauGB

D. nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

Die Planung bedarfsdeckend das denkmalswerte Erscheinungsbild der Dorkerze

### E. Hinweise

Flächen mit Leitungsrechten dürfen nur in Absprache mit dem Versorgungsträger bepflanzt werden.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2283; geändert durch Erver. v. 3.8.1990, BGBl. I S. 889; 1122) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 22.1.1990 (BGBl. I S. 132; geändert durch Erver. v. 31.8.1990, BGBl. II S. 886; 1122) Bauzonenverordnung (BauZVO) v. 20.5.1990 Gesetz über die Bauordnung v. 20.7.90

**Aufstellungsbescheid und Bekanntmachung**

Der Rat der Gemeinde Holldorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Bescheid wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekanntgemacht.

Holldorf, den: Stempel Bürgermeister

**Entwurfbescheid**

Der Rat der Gemeinde Holldorf hat am diesen Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis zum: gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Holldorf, den: Stempel Bürgermeister

**Satzungsbescheid**

Der Rat der Gemeinde Holldorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Holldorf, den: Stempel Bürgermeister

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: ) vom heutigen Tage (unter Auflegen) gem. § 11 BauGB genehmigt.

Schwerin, den: Stempel Auftragsbehörde

**Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gem. § 11 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Holldorf, den: Stempel Bürgermeister

**Katastervermerk**

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Dieser Bebauungsplan besteht aus Zeichnung, Festsetzungen und Begründung.

Er wurde angefertigt von: **PLANKONTOR** Störan - Partnerinnen Gütersloh im März 1992

**Gemeinde Holldorf**

Holldorf, den: Stempel Bürgermeister

**Katasteramt**

Neubrandenburg, den: Stempel Leiter Katasteramt

**Gemeinde Holldorf**

Holldorf, den: Stempel Bürgermeister

## VERFAHENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.11.84. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 21.11.84 bis 27.11.84 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) vom 06.05.1991 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 20.11.84 durchgeführt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.84 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB vom 14.12.84 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.12.84 bis zum 20.01.85 während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag 8.00 Uhr - 16.00 Uhr Freitag 8.00 Uhr - 14.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 20.12.84 ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 14.01.85 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.01.85 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am 17.01.85 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.01.85 gebilligt.
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.04.85 (Az.: 9.146-546.43.73.82.85) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.08.85 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.08.1986 (Az.: VII.146-546.43.73.82.85) gebilligt. Die Abarbeitung der Auflagen ist im B-Plan gesondert gekennzeichnet (\*...).
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann angeschaut werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.08.85 im Amtsblatt „Stargarder Nachrichten“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 24, 24b i. d. F. d. S. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.08.1986 in Kraft getreten.

## GEMEINDE HOLLDORF

## Bebauungsplan Rowa - West

Gemarkung Rowa Flur 2

Maßstab 1 : 500

GEMEINDE HOLLDORF BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 „Rowa - West“ Gemarkung Rowa / Flur 2

Aufgabenabarbeitung erfolgt durch: A & S - Architekten & Stadtplaner GmbH August-Milarch-Str. 1 17033 Neubrandenburg Dipl.-Ing. R. Nietz