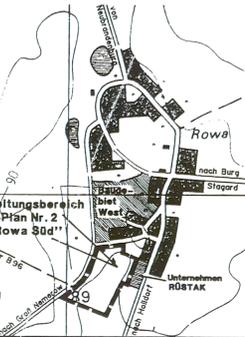


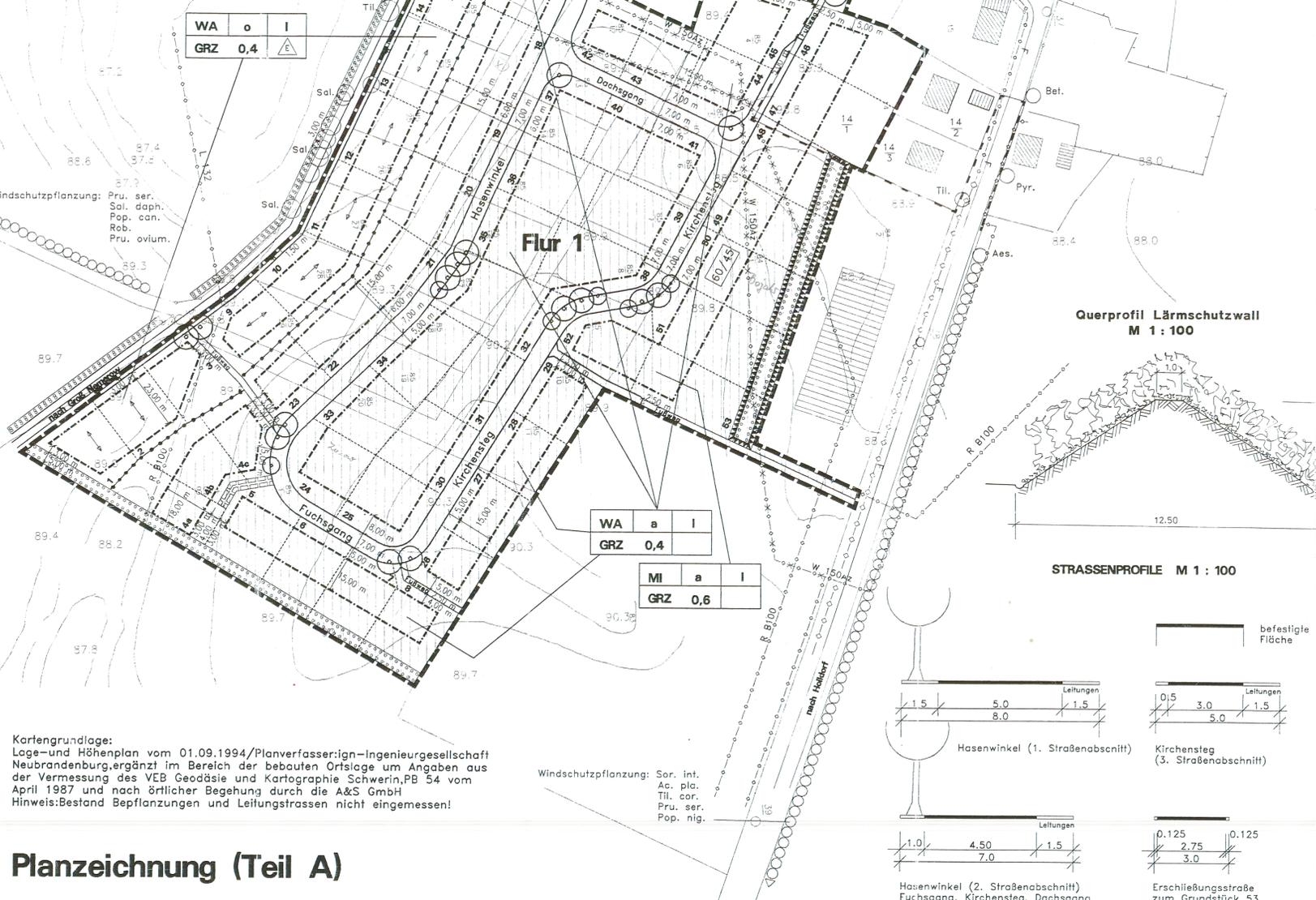
GEMEINDE HOLLDORF

Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "EIGENHEIME ROWA - SÜD" (einschließlich Grünordnungsplan)

Übersichtsskizze M 1 : 10000



Geltungsbereich des Plan Nr. 2 "Rowa Süd"



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 01.09.1994/Planverfasser:ign-Ingenieurgesellschaft Neubrandenburg, ergänzt im Bereich der bebauten Ortslage um Angaben aus der Vermessung des VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, PB 54 vom April 1987 und nach örtlicher Begehung durch die A&S GmbH Hinweis: Bestand Bepflanzungen und Leitungstrassen nicht eingemessen!

Planzeichnung (Teil A)

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. GI Nr. 2130 - 3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Holldorf vom 11.11.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheime Rowa - Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Zeichenerklärung (Teil A)

PLANFESTSETZUNGEN	Planzeichen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG			
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO	
0,4	Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO	
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16/2/3 BauNVO	
60/45	max. zulässiger Schallpegel tags / nachts (dB)		
BAUWEISE			
---	Baugrenze	§ 9/1/2 BauGB	
o	offene Bauweise	§ 23/3 BauNVO	
a	abweichende Bauweise (Abweichung besteht bei Doppel-/Reihenhausbebauung wird Grenzbebauung zulässig, ansonsten offene Bauweise)	§ 22/2 BauNVO	
△	nur Einzelhausbebauung zulässig	§ 22/2 BauNVO	
←	Firstrichtung verbindlich		
VERKEHRSLÄCHE			
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9/1/11 BauGB	
---	Fußweg	§ 9/1/11 BauGB	
PLANUNGENUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT			
-----	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen)	§ 9/i/25 BauGB	
o	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB	
o	großkroniger Baum		
o	kleinkroniger Baum		
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME			
☾	Flächen für Versorgungsanlagen/Trafo-standort	§ 9/1/12 BauGB	
---	vorhandene unterirdische Leitungen R - Drainagehauptleitung W - Trinkwasserleitung F - Fernmeldekabel	§ 9/1/13 BauGB	
---	ordnungsgemäßes Abfangen und Umverlegen von Leitungen in den öffentlichen Verkehrsraum	§ 9/1/13 BauGB	
---	Drainierte Flächen (siehe dazu ergänzend Hinweis Nr.1)		
SONSTIGE PLANZEICHEN			
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB	
---	Sichtdreieck		
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16/5 BauNVO	
---	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwahl)	§ 9/1/24 BauGB	
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9/1/21 BauGB § 9/6/ BauGB	
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER			
---	Gebäudebestand Wohnnutzung		
---	Nebengebäude/gewerblich genutzte Gebäude		
---	vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern		
---	Flurgrenze (Flur 1/Flur 2)		
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze und -nummer		
o	Bestand Bäume		
o	Bestand Hecke/Schutzpflanzung		
o	Abbruch von Bäumen		
o	Schacht		
HINWEISE:			
1. In Funktion verbleibende Hauptansammler dürfen nicht überbaut werden. Werden im Rahmen der Bauzustimmungen Drän- und Rohrleitungen benötigt, sind diese ordnungsgemäß abzufangen und umzuleiten.			
2. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein unterirdisches Bodendenkmal (slawische Keramik), dessen Ausdehnung bislang nicht erfaßt werden konnte. Gemäß § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes sind daher vor Baubeginn archäologische Sondierungsarbeiten durchzuführen, deren Kosten (§ 6 Abs. 5) vom Verursacher zu tragen sind. Eine entgeltliche Stellungnahme ist erst nach dem Einreichen der genauen Baupläne möglich.			

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** gemäß § 9(1) BauGB sowie § 4 BauNVO
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im "Allgemeinen Wohngebiet" auch ausnahmsweise Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im "Mischgebiet" folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6: Gartenbaubetriebe
 - Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7: Tankstellen
 - Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8: Vergnügungstätten
 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch ausnahmsweise Nutzungen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätten) BauNVO nicht zulässig.
- BAULICHE ANLAGEN / GESTALTUNG** gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 L - BauO (örtliche Bauvorschriften)
 - Dachausbildung Hauptgebäude: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung 33° - 50° in den Farben rot-rotbraun bzw. braun und anthrazit. Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer.
 - Sichtflächen Hauptgebäude: Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschalung, rot/rotbraunes bzw. rotgelbes Mauerwerk, Verblendmauerwerk
 - Höhenmäßige Einordnung: Zulässig ist maximal eine Höhe von 0,6m OK Erdgeschoßboden über Niveau Straßenachse vor Mitte Haus bzw. über Terrain vor Mitte Haus (Straßenseite) zulässig. Zulässig sind Drempellösungen bis zu einer Drempelhöhe von maximal 0,7m.
- Stellung der Hauptgebäude: Die Anordnung der Giebel bzw. der Traufen hat bei geradem Straßenverlauf parallel zur Erschließungsstraße zu erfolgen.
- Vor dem Haus sind Lager und Arbeitsflächen unzulässig. Garagen und Carports dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.
- Einfriedungen an öffentlichen Wegen und Straßen sind nur bis maximal in einer Höhe von 1,20m aus Holz, Maschendraht in Verbindung mit Heckenschnitt oder standortgerechten lebenden Hecken zulässig. Bei Einsatz freischender Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum darf die natürliche Höhe im nicht überschritten. Die maximale Höhe geschnittener Hecken als Abgrenzung der Vorgärten beträgt 1,20m. Sträucherpflanzungen höher als 1,20m sind zulässig unter Beachtung notwendiger Abstände zur Grundstücksgrenze.
- Werbeflächen auf privaten Grundstücken dürfen nicht höher als 2m über Terrain und nicht größer als 0,5m sein. Im öffentlichen Straßenraum sind Werbeflächen nicht zulässig.
- Im Bereich der Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Pflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,7m zulässig.
- PFLANZBINDUNGEN** gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB
 - Die vorhandenen Großgehölze sind bis auf die gekennzeichneten Ausnahmen zu erhalten und bei Bedarf gemäß RAS - LG4 und DIN 18920 sowie § 11, Abs. 4 der L - BauO zu schützen. Insbesondere sind Boden- und abträge im Wurzelbereich unzulässig.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen am südlichen und östlichen Bebauungsrand (Windschutzpflanzung bzw. Gehölzpflanzung in Verbindung mit dem Lärmschutzwahl) werden den privaten Grundstücken zugeordnet und sind durch den Grundstückseigentümer dauernd zu erhalten und zu pflegen (private Grünflächen). Die Erstbepflanzung wird über die Erschließung der Grundstücke abgesichert.
 - Für die geplanten Schutzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Schutzpflanzungen sind auf der Grundlage von Pflanzenschemata vor Baubeginn der Häuser zu realisieren.
 - Eine Präzisierung des Feinstandes der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzangebote für Straßenbäume ist in Abhängigkeit von Leitungstrassen und Zufahrten möglich.
 - In den Straßenräumen wird das Pflanzen weiterer kleinkroniger Bäume festgesetzt. Die Bepflanzung ist einseitig im Straßenraum vorzunehmen und pro Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Vorrangstandorte sind die verlängerten Grundstücksgrenzen.
 - Für Baumpflanzungen in den Straßenräumen ist Ballenware zu verwenden. Die Bäume erhalten je einen Holzpfehl mit einfacher Bindung. Die Artangaben sind der Begründung zur Satzung zu entnehmen.
- MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB
 - Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:
 - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
 - Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterboden sowie wassergebundene Decken
 - Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwassersammler in das benachbarte offene Grabensystem einzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Ansonsten wird der Bau von Zisternen mit möglichem Überlauf in die Regenentwässerung empfohlen. Die entsprechende Lösung obliegt dem Grundstückseigentümer.
 - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2 zu sichern und auf den Rückseiten der Grundstücke bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern.
 - Die im Punkt 3. PFLANZBINDUNGEN aufgeführten Festsetzungen gelten ebenfalls als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Begründung).
 - Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Windschutzpflanzung an der Westseite der Straße nach Groß Nemerow und die Baumpflanzungen entlang des Kirchensteiges festzusetzen. Zwischen Vorhabenbetreiber und Gemeinde sind die entsprechenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag festzusetzen. Die Maßnahmen werden außerhalb der Planungsgrenze nachrichtlich angezeigt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.11.1995 und der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.11.1995 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.11.1995 bis 13.12.1995 und durch Abdruck im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" am 13.12.1995
Holldorf, 17.09.1995
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlass des Wirtschaftsministers vom 6.05.1991 beteiligt worden.
Holldorf, 23.08.1995
Bürgermeister
- Nach § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG wurde den Bürgern im Rahmen der Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung des Entwurfs gegeben.
Holldorf, 12.03.1995
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 13.06.95 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Eigenheime Rowa - Süd" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Holldorf, 13.06.1995
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG beteiligt worden. Sie sind am 13.06.95 durch Schreiben vom 13.06.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
Holldorf, 23.08.1995
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.06.95 bis zum 13.07.95 während folgender Zeiten:
 - montags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
 - dienstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
 - donnerstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
 - freitags 9.00 - 12.00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 13.06.95 durch Schreiben vom 13.06.95 bekannt gemacht worden. Am 13.06.95 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten".
Holldorf, 27.08.1995
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.11.95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorzustand, da eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 bzw. 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 14.11.95
Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Holldorf, 10.04.1996
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.04.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.04.96 gebilligt.
Holldorf, 10.04.1996
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.04.96, Az.: 10.04.96, bestätigt.
Holldorf, 10.04.1996
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Bebauungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.04.96, Az.: 10.04.96, bestätigt.
Holldorf, 10.04.1996
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Holldorf, 28.03.1996
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Eintragung des Plans auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.04.96 im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" bekannt gemacht 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 (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.04.96 in Kraft getreten.
Holldorf, 28.03.1996
Bürgermeister

GEMEINDE HOLLDORF
 Bebauungsplan Nr.2 "Eigenheime Rowa - Süd" (einschließlich Grünordnungsplan) / Entwurf Juni 95
 Gemarkung Rowa - Flur 1 / FS 84/1, 85/1 und 85/4 bis 85/29
 Flur 2 / FS 14/1 und 18/1 (anteilig)

Planzeichnung (Teil A) id.-Nr. 1955
 Textliche Festsetzungen (Teil B)

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
 August-Milch-Straße 1
 PF 1129 17001 Neubrandenburg
 Tel. 0395/581 02 0 Fax 0395/581 02 15 Datum: 12.12.1995 Planverfasser