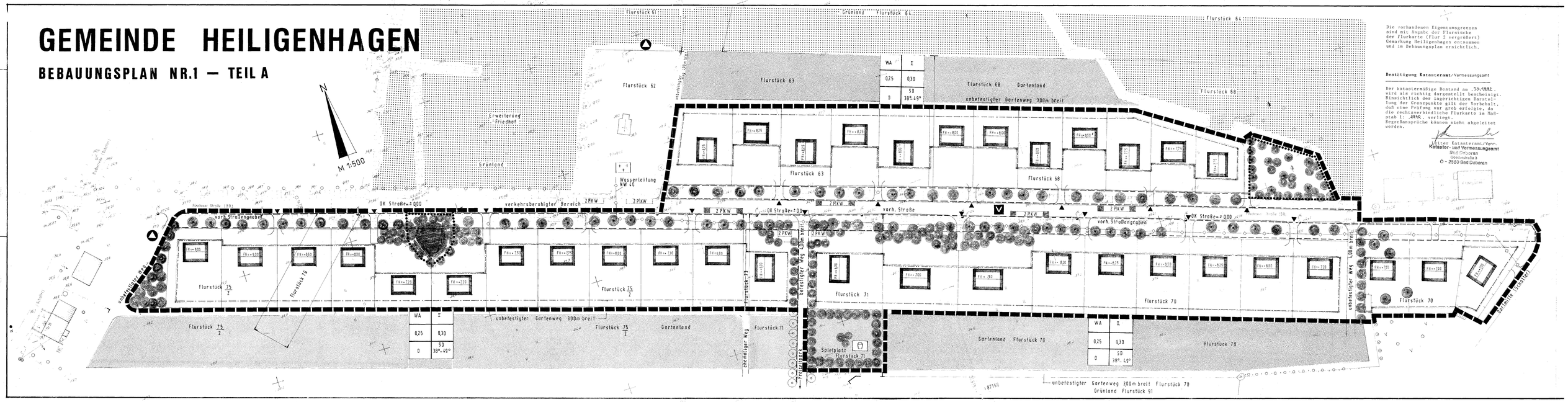
GEMEINDE HEILIGENHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR.1 — TEIL A



Die vorhandenen Eigentumsgrenzen sind mit Angabe der Flurstücke der Flurkarte (Flur 2 vergrößert) Gemarkung Heiligenhagen entnommen und im Bebauungsplan ersichtlich.

Bestätigung Katasteramt/Vermessungsamt

Der katastermäßige Bestand am 15.1992, wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Leiter Katasteramt/Verm.
Katster- und Vermessungsamt
Bad Doberan
Goethestraße 3
O - 2500 Bad Doberan

FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB UND §§ 1-11 BauNVO)

ALLG. WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) — EINGESCH. EINZELHÄUSER MIT ANGABE FIRSTRICHTUNG

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB UND §16 BauNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
J ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)
FH FIRSTHÖHE ÜBER DK STRASSE

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS.1 NR.2 UND ABS.7 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

O OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS.2 BauNVO)
BAULINIE (§ 16 ABS.6 UND § 23 ABS. UND 2 BauNVO)
BAUGRENZE (§ 23 ABS.1 UND 3 BauNVO)
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES (§ 9 ABS.7 BauGB)
FLURSTÜCKSNUMMERN / BESTAND / KÜNFTIG, DIRKT BESTÄTIGUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
EINBAHNSTRASSE
BÖSCHUNG
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

VERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN, ALTLASTEN
(§ 9 ABS.1 NR.13,21 UND 6 BauGB)

UNTERIRDISCH
ALTLASTEN
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
(§ 9 ABS.1 NR.18 UND 21 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
ACKERFLÄCHEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 ABS.1 NR.20 UND 25 BauGB)

BÄUME
STRÄUCHER
FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
ZU ERHALTENDE BÄUME
ZU ERHALTENDE STRÄUCHER

GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ
FRIEDHOF
GARTENLAND

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA	I	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRZ = ANTEIL DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	0,25	0,30	GFZ = ANTEIL DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN PRO GRUNDSTÜCK
OFFENE BAUWEISE	O	SD 38°-49°	DACHFORM UND DACHNEIGUNG

DIE MAXIMALEN FIRSTHÖHEN SIND AUF DEN JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKEN FESTGESETZT UND BEZIEHEN SICH AUF DIE VORHANDENE ANLIEGENDE DK STRASSENHÖHE MIT ANGENOMMENEN +0,00m

PLANVERFASSER:
HANSE-PROJEKT GmbH
BAD DOBERAN, FEBR.1992

FESTSETZUNGEN TEXT-TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)

1.1 Zulässig sind die Nutzungsarten gemäß §4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.
1.2 Für die Bebauung bestimmt sind die Püschower Straße sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.
1.3 Auf der Südseite der Püschower Straße sind Wohngebäude mit Gewerbeanteilen (und zusätzlichen Verkehrsanbindungen) festgesetzt.
1.4 Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung sind zugelassen.(§14 BAUNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB u.§16 BauNVO)

2.1 Die Grundstücksgrößen der Einzelhäuser sind mit 700 bis 800 m² festgesetzt, die maximale Größe mit Gewerbeanteilen.
2.2 Die Dachneigung ist von 38°-49° zulässig, einheitlich gruppenweise.
2.3 Die dem Gelände angepaßten Gebäudehöhen sind mit einer max. Firsthöhe jeweils festgesetzt - bezogen auf die vorhandene Straßenoberkant der Püschower Straße. Diese Höhe darf geringfügig über- bzw. unterschritten werden (vgl. B-Plan Teil A).
2.4 Die Traufhöhen werden mit 3,20 m - 3,40 m, die Sockel mit 0,40 - 0,60 m über OKF festgesetzt.

3.0 Baugestalterische Festsetzungen

3.1 Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist durch Kennzeichnung festgesetzt.
3.2 Die Dachform wird mit Sattel- und Walmdach festgesetzt. Gebäude mit Gewerbeanteil auch mit Krüppelwalmdach.
3.3 Die Dacheindeckung ist zulässig mit roten und rotbraunen Ziegeln.
3.4 Für die Fassadengestaltung ist hellfarbiger Putz bzw. heller Anstrich mit einem untergeordneten Klinker- oder Holzanteil als Gestaltungselement zulässig.
3.5 Die Unterkellerung der Hauptgebäude ist auf der Grundlage des Baugrundgutachtens zulässig.
3.6 Die Vorgärten (Nr. BauGB) haben auch dem Hauptgebäude untzuordnen, die Garten am Hauptgebäude anzupassen.
3.7 Die Grundstückseinfahrten sowie der Rad- und Fußgängerweg mit Verbundsteinen, versiegelten Flächen zum rückwärtigen Gartenland mit wasserdurchlässigen Schüttgerüste.

4.0 Festsetzungen zur Freiflächengestaltung

4.1 Der größtenteils vorhandene Straßengraben beidseitig der Püschower Straße ist zu erhalten und zu ergänzen.
4.2 Die vorhandenen Baumpflanzungen beiderseits der vorhandenen Straße sind zu ergänzen.
Die beiden mit zusätzl.Grün erweiterten Grundstückseinfahrten sowie das vorhandene Biotop an der Straße sind mit Ahorn und Linden zu bepflanzen.
Der Kinderspielplatz ist mit Bäumen zu umpflanzen.
4.3 Zur Erreichung eines verkehrsberuhigten Bereiches auf der Püschower Straße sind Einengungen mit PKW-Stellplätzen und Blumenrabatten festgesetzt.
4.4 Die Einfriedung der Grundstücke im Straßenbereich wird mit einer Hecke bis o,75 m Höhe festgesetzt.
4.5 Vorhandene Bäume sind zu erhalten (§9/25bBauGB).
4.6 Der Kinderspielplatz ist mit einem 1,20 m hohen Zaun zu versehen.
4.7 Schutzgrün für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird durch bepflanzt. Das ausgewiesene Gartenland ist mit einer ca. 3,00 m breiten Windschutzhecke zu umpflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.06.91 bis 04.08.91 zum 20.07.91 erfolgt.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB/VO beteiligt worden.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.04.91 durchgeführt worden.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

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

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

6. Die Entwurfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.07.91 bis zum 10.08.91 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, in der Zeit vom 25.06.91 bis zum 25.08.91 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäßen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der öffentlichen Belange am 05.03.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geringfügig geändert worden (§13 Bau GB). Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind beteiligt worden, die stimmen der Veränderung zu. Träger öffentlicher Belange werden nicht berührt.
Aufgrund des §13 in Verbindung mit §1o des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung am 05.03.92 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Püschower Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
Die Begründung wird gebilligt.
Der Bürgermeister wird beauftragt, die vereinfachte Änderung des Planes ortsüblich bekanntzumachen, wo der Plan mit Begründung jederzeit von jedermann eingesehen werden kann.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.92 gebilligt.

Heiligenhagen 06.03.92 (Ort, Datum) — (Unterschrift)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.7.94 Az: 5 B 1 - 5 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Heiligenhagen, 1.8.94 (Ort, Datum) — (Unterschrift) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Satzung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

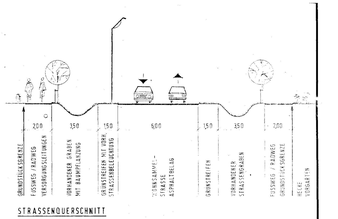
Heiligenhagen, 1.8.94 (Ort, Datum) — (Unterschrift) Bürgermeister

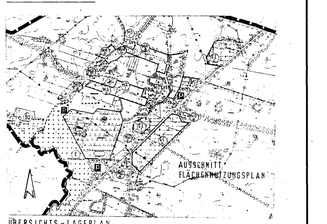
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 15.8.94 bis zum 30.8.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 46 u. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.8.94 in Kraft getreten.

Heiligenhagen, 1.8.94 (Ort, Datum) — (Unterschrift) Bürgermeister

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (GBlII I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 Abs 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Heiligenhagen vom 05.03.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 für das Wohngebiet Püschower Straße in Heiligenhagen Kreis Bad Doberan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.





HEILIGENHAGEN

KREIS BAD DOBERAN
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR.1

HEILIGENHAGEN ..... BÜRGERMEISTER