TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

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

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Elektrizität

A — Abfallbehälterplatz (Zusatzzeichen)

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen

Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

oberirdische Leitung

20 KV - Freileitung mit Schutzstreifen

S — Sichtdreieck

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1 — Baublocknummer

A — Kennzeichnung der Grünfläche

Planstraße A — Straßenbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

Verkehrsgrün

120 — Flurstücksnummer

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

37.1 — Höhenpunkt

vorhandene Nutzungsgrenze

künftig fortfallende Nutzungsgrenze

vorhandene Gebäude

15 m — Bemaßung

Böschung

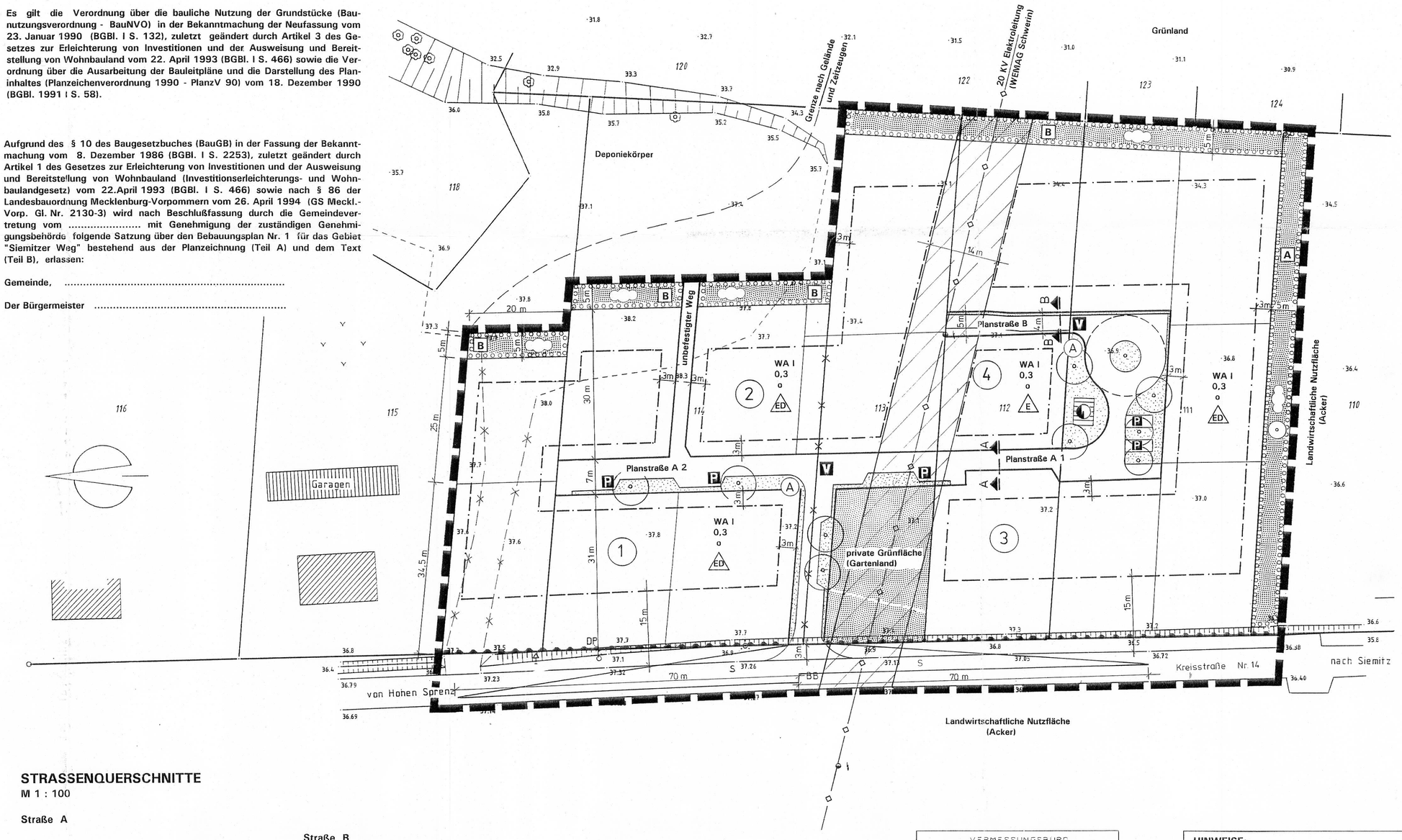
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Siemitzer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

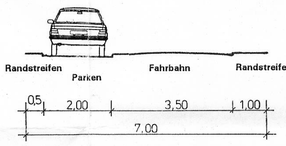
Gemeinde, ...

Der Bürgermeister .....

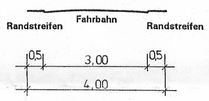


STRASSENQUERSCHNITTE
M 1 : 100

Straße A



Straße B



Maßstab : 1 : 500

VERMESSUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JÜRGEN GUDAT
Papenbrand 6, O-2759 Schwerin
Tel. 084/869326 Fax 084/89453

ANGEFERTIGT 16.12.92	AZ.: 92195	Unterschrift des Vermessungssachverständigen
GEMEINDE: Hohen Sprenz		Maßstab 1: 500
GEMARKUNG: Hohen Sprenz		
FLUR: 2		
FLURSTÜCK: 110-115		Höhensystem: HN
PROJEKT: EIGENHEIMSTANDORT HOHEN SPRENZ		

HINWEISE:

1. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hohen Sprenz und des Trinkwaserschutzgebietes "Warnow".
2. Der Mittelpunkt der Start- und Landebahn des Flugplatzes Kronskamp ist ca. 6 km entfernt. Lärmschutzbereiche sind nicht ausgewiesen.

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1.0 Bauplanrechtliche Festsetzungen

1.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. der §§ 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind innerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher als 2,50 m.

1.4 Die Planstraßen sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.

1.5 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Zufahrten, Platzflächen, Park- und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Bei verdichteten Böden ist die Durchlässigkeit wiederherzustellen.

1.6 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

1.7 Der Ausbau des Dachgeschosses wird nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Fassaden

Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk bzw. einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen.

2.2 Dächer

Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 38 bis 50 Grad auszuführen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton zu erstellen. Die gesamte Breite der Gaupen einer Dachseite darf höchstens die halbe Traufläge betragen.

Liegende Dachfenster sind nur in Dachflächen zulässig, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

2.3 Oberkante Erdgeschoß-Fußboden und Traufhöhe

Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 m und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,8 m und höchstens 3,5 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnitts) festgesetzt.

2.4 Garagen

Garagen sind in demselben Fassadenmaterial und derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen. Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind. Carports sind in Holzbauweise zulässig.

2.5 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Bauflucht) sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen einheimischen Sträuchern zu gestalten.

2.6 Mülltonnen

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

2.7 Einfriedungen

Im Straßenbereich sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

3.0 Anpflanzungsgebote / Landschaftspflege

3.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind für die in den Planstraßen festgesetzten Einzelbäume bzw. Baumgruppen mittelkronige, standortgerechte einheimische Laubbäume entsprechend Artenliste Nr. 1 mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang, mit durchgehendem Leittrieb, zu pflanzen. Die Bäume sind wirksam gegen Anfahren und Überfahren des freizuhaltenden Wurzelraumes zu schützen.

3.2 Die Fläche „A" im Süden des Geltungsbereiches, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt ist, ist mit einheimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste Nr. 2 zu bepflanzen. Je m² ist 1 Strauch zu pflanzen, der den Anforderungen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch entspricht. Je 90 m² ist 1 mittel- bis großkroniger, einheimischer Laubbaum mit den Anforderungen Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang, mit durchgehendem Leittrieb, zu pflanzen.

3.3 Die Flächen „B" im Osten des Geltungsbereiches, die zum Anpflanzen von Sträuchern bestimmt sind,sindmit einheimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste Nr. 3 zu bepflanzen.
Je m² ist 1 Strauch zu pflanzen, der den Anforderungen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, entspricht.

3.4 Für alle auf öffentlichen Flächen anzupflanzenden Bäume ist eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sicherzustellen.

3.5 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Verkehrsflächen sind mit den Erschließungsarbeiten, spätestens in der nach dem Beginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.6 Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall nachzupflanzen.

3.7 Während der Baumaßnahmen sind die öffentlichen Grünflächen nicht zur Lagerung von Materialien aller Art oder als Park- und Stellplätze zu nutzen. Diese Flächen sind zu kennzeichnen und wirksam auszugrenzen.

3.8 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. mit § 32 LWaG ist das anfallende Niederschlagswasser der Dach- bzw. Terrassenflächen auf den Grundstücken zu versickern.

4. Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

4.1 Für Wohngebäude unmittelbar an der Kreisstraße sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen und an den straßenzugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719, wonach Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämm-Maß von R_W = 25 bis 29 dB einzusetzen sind.

Artenliste Nr. 1:

Laubbäume:	Birke	Betula pendula „Fastigiata"
	Blumenesche	Fraxinus ornus
	Blutpflaume	Prunus cerasifera „Nigra"

Artenliste Nr. 2:

Laubbäume:	Stieleiche	Quercus robur
	Robinie	Robinia pseudoacacia
Sträucher:	Kornelkirsche	Cornus mas
	Holunder	Sambucus nigra
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Weißdorn	Crataegus monogyna

Artenliste Nr. 3:

Sträucher:	Sauerdorn	Berberis vulgaris
	Hundsrose	Rosa canina
	Schlehe	Prunus spinosa
	Färberginster	Genista finctoria
	Heckenkirsche	Lonicera caerulea
	Heckenkirsche	Lonicera ledebourii
	Jonannisbeere	Ribes aureum
	Dünenrose	Rosa pimpinellifolia

Planverfasser:

S & D STADT & DORF Planungs - Gesellschaft mbH
Architekten • Planer • Landschaftsarchitekten
19053 Schwerin, Obotritenring 17, Tel. 0385/734291 Fax. 0385/734296

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
DER GEMEINDE HOHEN SPRENZ, KREIS GÜSTROW, FÜR DAS GEBIET " SIEMITZER WEG"

M. 1: 500 — VORENTWURF — JULI 1994