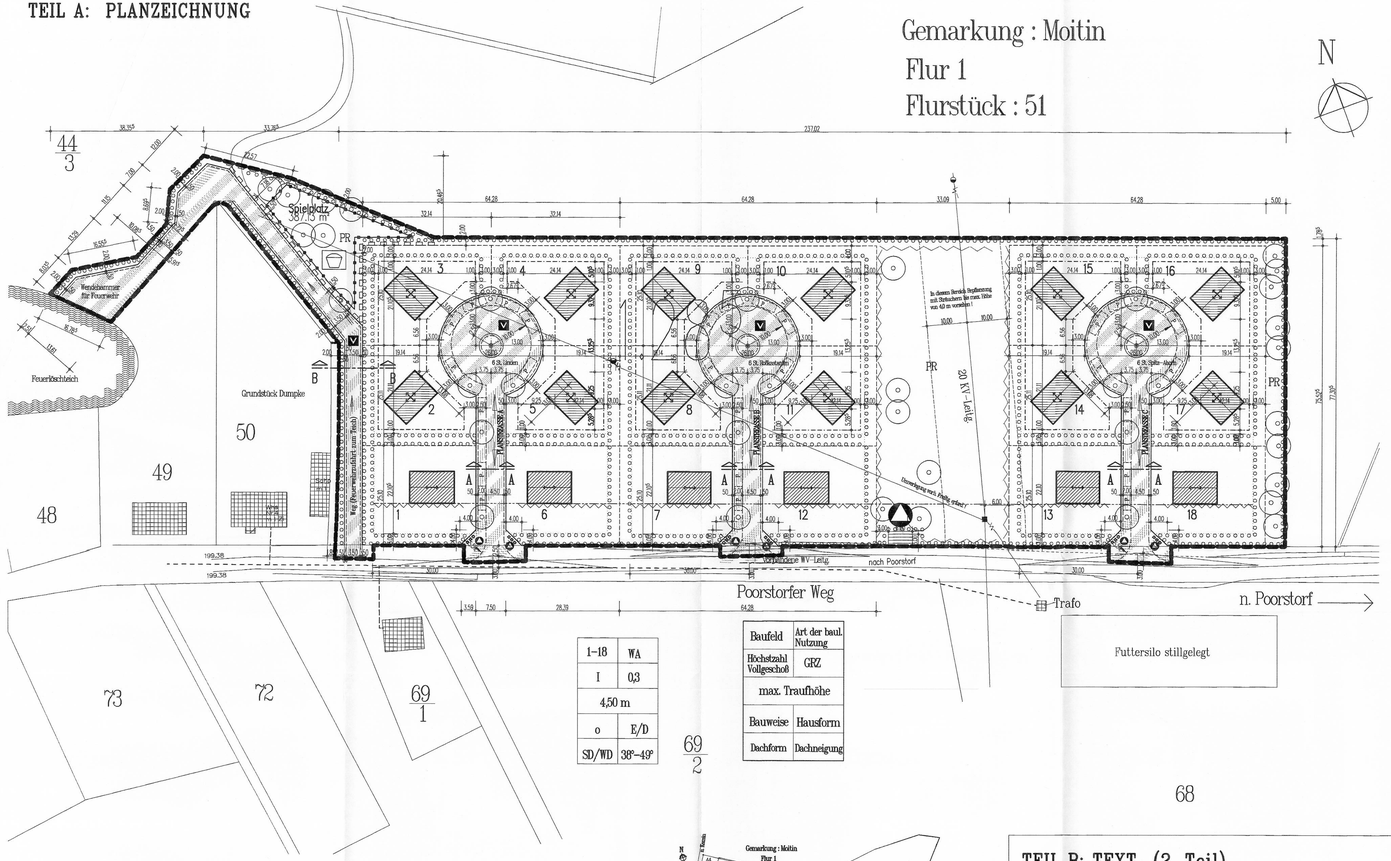
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gemarkung : Moitin
Flur 1
Flurstück : 51

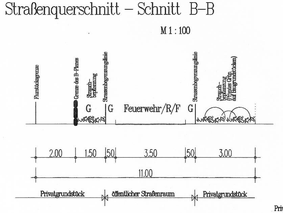


1–18	WA
I	0,3
4,50 m	
o	E/D
SD/WD	38°–49°

Baufeld	Art der baul. Nutzung
Höchstzahl Vollgeschoß	GRZ
max. Traufhöhe	
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

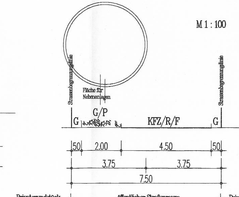
Straßenquerschnitt – Schnitt B–B

M 1 : 100

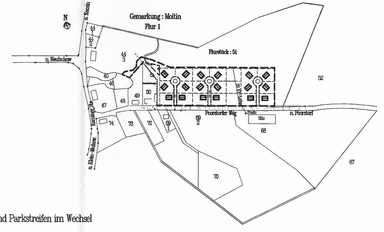


Straßenquerschnitt – Schnitt A–A

M 1 : 100



F = Fußgänger
G = Grünstreifen
R = Radfahrer
G/P = Grünstreifen und Parkstreifen im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge



ÜBERSICHT
Wohnanlage Moitin–Poorstorfer Weg
M 1: 4000

Genehmigungsplanung Planungbüro Trawny Neubauer

TEIL B: TEXT (1. Teil)

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1–15 Bau NVO)

Die nach § 5 Abs. 2 Pkt. 1 u. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet nicht zulässig, wie größere Nebenanlagen wie Zuchtanlagen, Anlagen für Schweinehaltung und größere Tauberschläge für Brieftaubenzucht, Land- u. forstwirtschaft. Betriebe sowie Tankstellen (§ 14 Bau NVO).

In allen Baufeldern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig .
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 Bau GB).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16–20 Bau NVO)

Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 21a Bau NVO)

In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) entlang der Stichstraßen sind notwendige öffentliche Parkplätze und Grundstückszufahrten unter Beachtung des Pflanzgebotes (vergl. Punkt "Grünordnung") zulässig.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 Bau NVO)

Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen mindestens 5,0 m, vor überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO nach § 23 Abs. 5 Bau NVO allgemein zulässig.
Zulässig sind auch Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Mülltonnen.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

6. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 18, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 8 und 86 LBauO M–V)

6.1 Öffentliche Flächen und Pflanzgebote

a) Entlang der Planstrassen die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind heimische standortgerechte Laubbäume der Kategorie I (Mindestgröße bei Anpflanzung: StU 20 – 25, H = 250 cm, I = 500 cm) und 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Hier ist zu beachten, daß ein Sicherungsbereich von 3–5 m eingehalten wird. Die Zwischenräume sind mit Rasen und Sträuchern zu begrünen, sofern sie nicht als Parkplätze oder Grundstückseinfahrten benötigt werden.

b) Parkplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

c) Befianzungen sind zu erhalten sowie die für den Bereich typischen Arten der natürlichen Vegetation zu pflegen, zu ergänzen oder nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

6.2 Private Grünflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Ausgleichsflächen

Gegenüber Grünflächen –Zweckbestimmung Hausgärten- und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken unterschiedlicher Breite und wechselnder Höhe anzulegen und gegenüber den angrenzenden Landwirtschaftsflächen in östlicher Richtung unter Erhalt wertvoller Blickbeziehgr Feldhecken in Mindestbreite von 5,00 m anzulegen.
Die privaten Grünflächen –Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage- sind als extensive Wiesenflächen mit Baumgruppen und Feldhecken unter Wahrung der Blickbeziehungen zur angrenzenden freien Ackerlandschaft zu gestalten.

6.3 Private Grünflächen und Pflanzgebote auf Baugrundstücken

a) Nichtbebaute Grundstücke sind zu begrünen. Anlang von mind. 2 Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken u. Sträucher, jedoch mind. 25% der Grundstücksfläche.

b) Mind. 20 von 100% der übrigen Grundstücksflächen sind mit Sträuchern u. Stauden zu bepflanzen. Je Einzelgrundstück und darüberhinausgehend je 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mind. 1 den Grundstücksverhältnissen angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

c) Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen, Schnitthecken oder berankte Pergolen weitmöglich einzugrünen.

d) Überhöhte Tiefgaragen sind durch flachgeneigte Böschungen dem umgebenden Relief anzupassen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Schling- u. Kletterpflanzen zu begrünen.

e) Carportanlagen, Außenwände von Garagen u. fensterlosen Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu verwenden.

f) Abfall- u. Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.

g) Auf den dafür festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken sind geschlossene freiwachsende Strauchhecken u. Bäume anzupflanzen.

h) Die Bepflanzungen sind nach Fertigstellung der Bauarbeiten herzustellen.

Für Anpflanzungen auf öffenlichen und priv. Grundstücken müssen die Gehölze folgende Mindestgrößen aufweisen:
- Bäume: Heister (2 mal verpflanzt, H = 150 – 250 cm, ohne Ballen),
- Stammsträuche (2 mal verpflanzt, StU 16 .– 18 cm) und
- Hochstämme: (3 mal verpflanzt, StU 18 – 20 cm, H = 400 – 500 cm),
- Strauscher (2 mal verpflanzt, H = 60 – 100 cm).

Für das Anpflanzen von Feldhecken auf privaten Grünflächen u. sonstigen zu begrünenden Grundstücksflächen sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

TEIL B: TEXT (2. Teil)

7. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 Bau GB i.V. mit § 86LBauO M–V)

Dachneigung/ Dacheindeckung: Alle Hauptgebäude, sofern in der Planzeichnung– Teil A mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach/Krüppelwalm bzw. Walmdach zu versehen.
Für die Satteldächer/ Krüppelwalmdächer ist die Dachneigung mit 38° bis 49° festgesetzt. Bei Walmdächern ist eine Dachneigung von 30° zulässig.
Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte-, –gräben, –mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern.

Fassade: Für alle Hauptgebäude im Baugebiet ist für die Außenwandfläche ein heller Putz, Verblendmauerwerk oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Kombinationen der Materialien sind zulässig.

Park- und Stellplätze: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden können insbesondere Pflastermaterialien mit Sickerfugen , Schotterrasen und Rasengittersteine.

Einfriedungen: Für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Diese Einschränkung gilt nicht für Hecken.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs1 des Bau GB, § 1–11 der BauNVO

WA – Allgemeines Wohngebiet –

Maße der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs1 des BauGB, § 16 der BauNVO

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
E nur Einzelhaus zulässig
E/D Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
WD Walmdach
SD Satteldach

Bauweise, Baugrenzen
gem. § 9 Abs1 Nr. 2, des BauGB, §§ 22 u. 23, der BauNVO

O offene Bauweise
Baugrenzen und Firstrichtung

Grünflächen gem. § 9 Abs16 Nr. 15 Bau GB
gem. § 9 Abs16 Nr. 15 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs1 Nr. 25a u. Abs 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

40 St. Großbäume der Kat. I – Pflanzgebot. –

Grünflächen

ÖFF öffentliche Grünflächen PR private Grünflächen

Wasserflächen – Bestand –

Zweckbestimmung

Spielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Abfall

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehr in beiden Richtungen

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs 1 Nr. 10 u. Abs 6 BauGB)

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des B– Planes
(§ 9 Abs 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs 5 BauNVO)

Mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs 1 Nr. 21 u. Abs 6 BauGB)

P Umgrenzung der Flächen, für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
nur öffentl. Parkplätze (§ 9 Abs 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn- u. Nebengebäude – Bestand –

Flurstücksgrenzen – Bestand –

78.2 Höhe nach HN – Bestand –

Drahtzaun – Bestand –

Wohngebäude – Planung –

1 Nummer der mögklichen Baugrundstücke

Istmäßige Grenze der einzelnen Grundstücke (nicht zwingend)

NS-Kabel vorhanden

MS-Freileitung vorhanden

Gebäudefundam, an denen passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) notwendig sind

Sickerweck

vorgesehene Straßenführung

Baudenkmälkonen im Bereich der Planstraßen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.04.1994 (BGBl.S 632) sowie nach § 86 der Bauordnung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M–V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M–V S 475) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Kamin vom..... und mit der Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan Rügende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Moitin Poorstorfer Landweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.07.1996 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.07.1995 bis zum 07.08.1996 erfolgt.

Kamin, den 16.11.1996
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGG beteiligt lt. Schreiben vom 05.08.1996 , letztmalig werden.

Kamin, den 16.11.1996
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 20.12.1996 durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.12.1996 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Kamin, den 20.12.1996
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kamin, den 03.04.1997
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 17.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kamin, den 03.04.1997
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

6) Der Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom..... bis zum..... 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..... bis zum..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung zur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Fortführ im Maßstab 1: 500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Vermessungsstelle

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

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

9) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher ist Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erneut die Begründung in der Zeit vom..... bis zum..... während folgender Zeiten erneut
öffentlich ausgelegen. Dabei bestimmt wurden, 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 Kamin bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom..... bis zum
..... bekanntgemacht worden.

oder:
daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 Bau GB durchgeführt.

Kamin, den
Ort, Datum , Siegel ..... Bürgermeister

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

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

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

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

12) Die Nebenbestimmungen werden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom..... Az..... bestätigt.

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

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

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

14) 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44, 39 4 Abs1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

Kamin, den
Ort, Datum, Siegel ..... Bürgermeister

SATZUNG ÜBER

BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE KAMIN

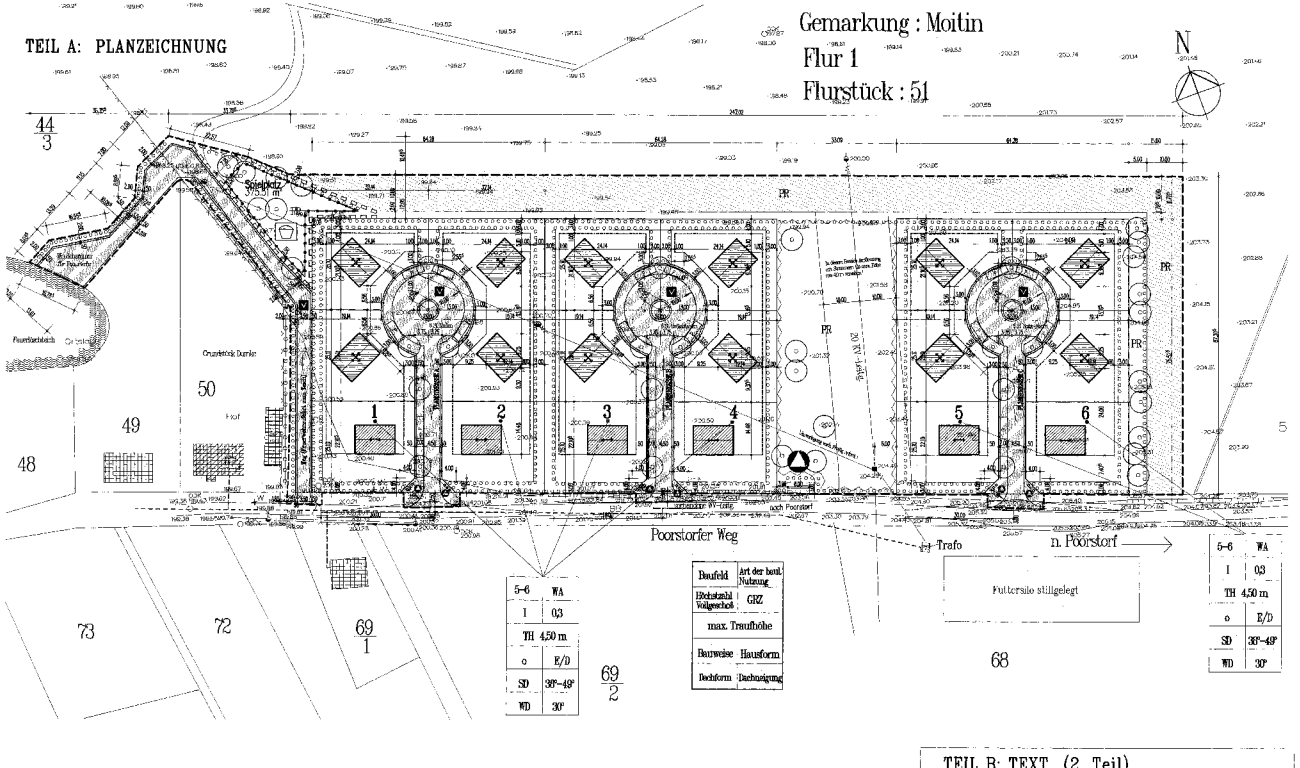
Kreis Bad Doberan Land Mecklenburg-Vorpommern

Wohnanlage Moitin–Poorstorfer Weg

Maßstab 1 : 500

Kamin, den .....

.....
Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gemarkung : Moitin
Flur 1
Flurstück : 51