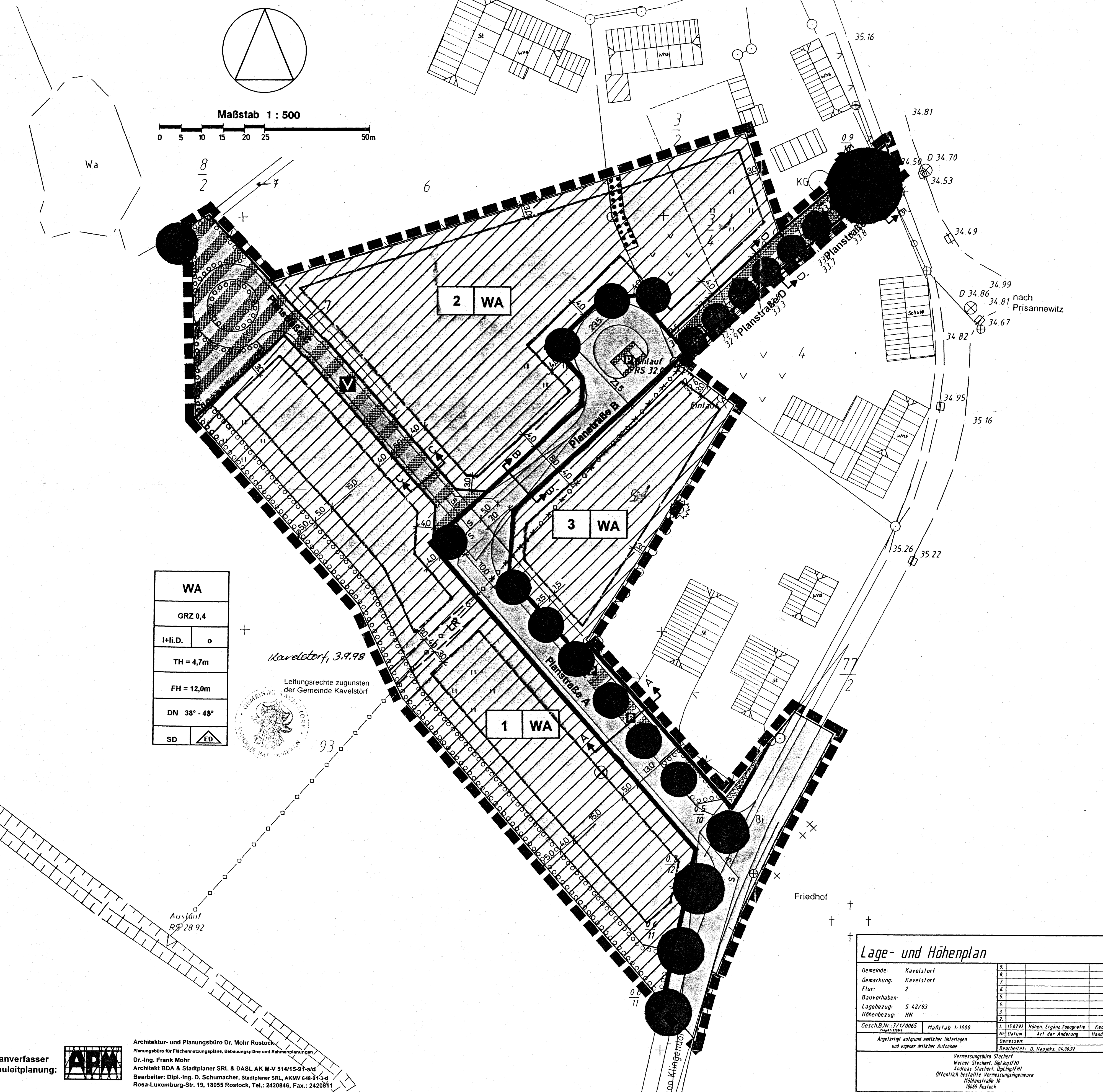


Satzung der Gemeinde Kavelstorf über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet „Schmiedekoppel“

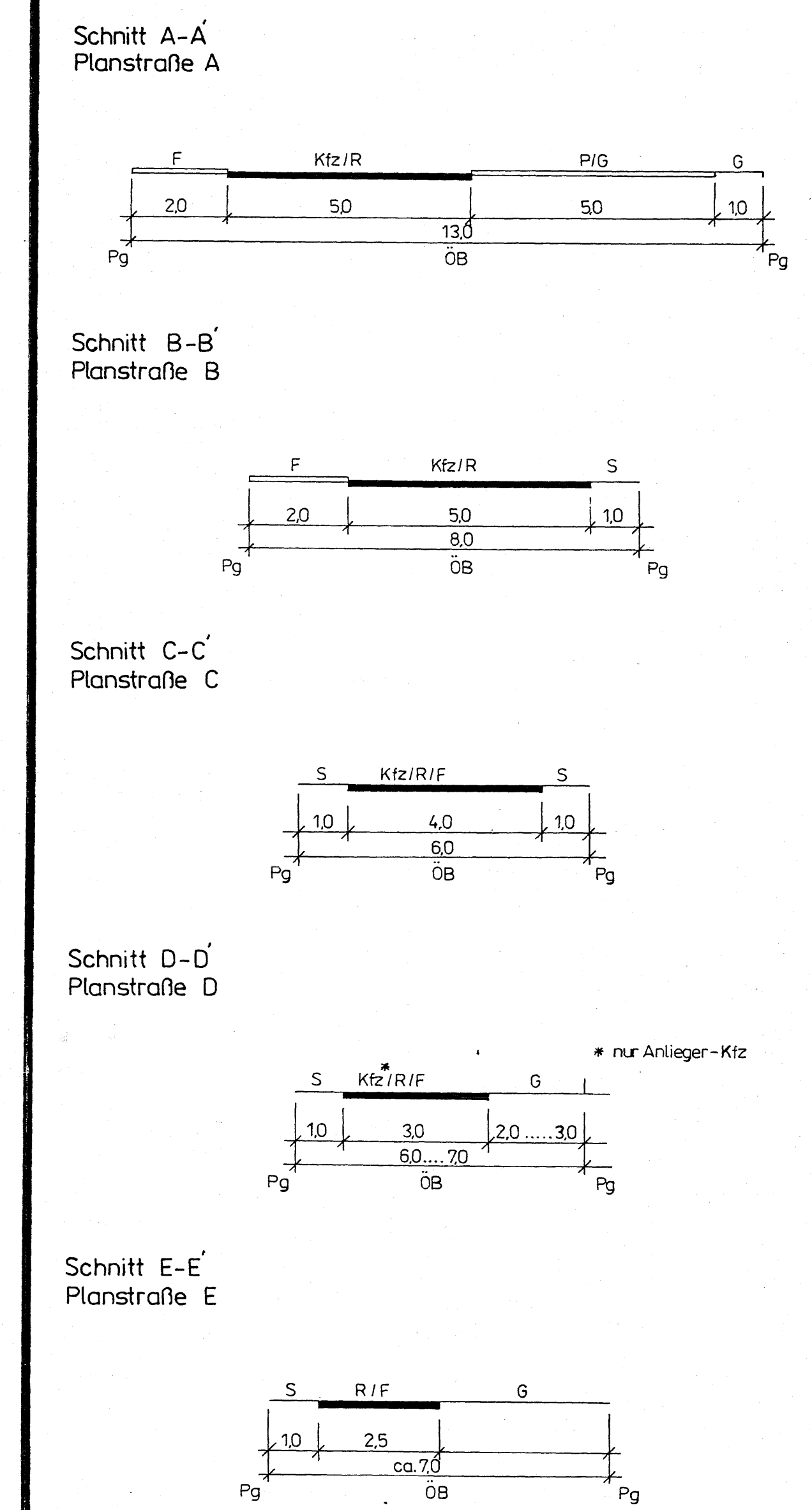
südlich der Bebauung an der Kirche, westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. Nr. 40 S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kavelstorf vom 22.03.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet „Schmiedekoppel“ in Kavelstorf, südlich der Bebauung an der Kirche, westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße, auf den Flurstücken 34, 5 und 93 der Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Straßenquerschnitte M 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; S = Sicherheitsabstand; G = Grünfläche; OB = Öffentlicher Bereich; Pg = Privatgrundstück

II. KENNZEICHNUNGEN

- 326 vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorgesehene Straßenführung
- Entwässerungsleitung, unterirdisch, Bestand
- Entwässerungsleitung, unterirdisch, fortfallend
- Bemaßung

Lage- und Höhenplan	
Gemeinde:	Kavelstorf
Gemarkung:	Kavelstorf
Flur:	2
Bauvorhaben:	
Legende:	S 42/83
Höhenbezug:	NHN
Gesch.Nr.:	11/1985
Maßstab:	1:1000
Anfertiger:	Dr. Ing. Frank Mohr
Gezeichnet:	Dr. Ing. Frank Mohr
Geprüft:	Dr. Ing. Frank Mohr
Genehmigt:	Dr. Ing. Frank Mohr
Direktionsbezeichnung:	Dr. Ing. Frank Mohr
Datum:	1998
Ort:	Kavelstorf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baufähigkeit und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichenerklärung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)

MASSZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- I + I.D. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, das 2. Vollgeschosß ist Dachgeschosß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß (siehe Definition im Teil B)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Definition im Teil B)
- DN Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Steildach als Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg
- Fläche für das zeitweilige Aufstellen von Abfallbehältern

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 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. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. ART UND MASSZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet (VIA) sind zulässig: bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 4 BauNVO; nicht zugelassen werden: Garagen, Tankstellen, (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Die Veranlassung der Baugruben mit Elektro-, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind in den Baugruben zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Carports und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nicht zulässig.
- Die im Teil A festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß von der vorhandenen Geländeoberfläche an der Straßenfront des Gebäudes bis zur Schnittlinie der Außenwand der Wand mit der Dachhaut. Die Oberkante des am Haus vorhandenen Geländes gilt auch als Bezugspunkt für die im Teil A festgesetzte Firsthöhe. (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme hochstämmiger Bäume.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 86 LBAO M-V

- Alle Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen rotbraun, braun oder anthrazit zu decken. Diese Festsetzung und die Festsetzung der Dachneigung im Teil A ist für Nebengebäude, Garagen und Carports nicht zwingend. Im Baugruben wird die Firstrichtung der Wohngebäude im rechten Winkel oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Im Giebelbereich oberhalb der Traufhöhe, an den Giebelwänden und an Nebengebäuden und Garagen sind auch Holzverkleidungen zulässig. Holzverkleidung des gesamten Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Fassaden einen weissen Farbton erhalten.
- Zeune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Holzzeune zulässig.
- Müllsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einzusehen sind.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG: § 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB

- Entlang der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von den dargestellten Baumstandorten bis zu 3 m sind zulässig. Die Straßenbäume sind als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in folgenden Arten zu pflanzen: Planstraße A: Winterlinde (Tilia cordata) Verkehrsberuhigter Bereich und Geh- und Radweg: Vogelbeere (Sorbus aucuparia). Bei Baumpflanzungen im Straßenraum ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 5 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nordwesten sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste in Gruppen zu pflanzen. Nach der Entwicklungsstufe ist dieser Bereich der Eigenentwicklung zu überlassen.
- Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Südwestrandes des Wohngebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 5 m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20 m Länge ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen. Für die Pflanzgebote im Plangebiet gelten folgende Mindestqualitäten (soweit nicht vorstehend anders festgesetzt): Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm. Baumarten: Quercus robur, Tilia cordata, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Prunus avium, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Rosa rubiginosa, Cornus mas, Salix caprea.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18262 zu schützen. Abgräbungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über dem Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
- Die befestigten Flächen in den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg und Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche und private Pkw-Stellplätze sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind in einer luft- und wasserdrurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren sind - Restaurierung der Wasserfläche (Kleingewässer) nordwestlich des Baugrubes und Sanierung der Gehölzbestände im Umfeld - sind entsprechend dem Grünordnungsplan und dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kavelstorf und dem Vorträger durchzuführen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Regenwasser zu einleiten. Das gesamte Regenwasser ist über das Kleingewässer und eine Rohrleitung in den Graben 171 zu entsorgen.

HINWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bekannte Bodendenkmale angetroffen. Wenn in ein Bodendenkmal eingegriffen werden soll, so ist im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme die fachgerechte Bergung und Dokumentation des betroffenen Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Vorwahr des Eingriffs die anfallenden Kosten zu tragen hat (§ 7 Abs. 7 in Verbindung mit § 6 Abs. 5 DSchG M-V). Daher ist es notwendig, sämtliche mit Erdboden verbundene Maßnahmen während des Mutterbodenabtrags archäologisch durch fachkundiges Personal zu betreuen, um sinnvollerweise während des Abbaus der Versorgungsleitungen, in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit. Dazu ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde so kann genaue Planungsarbeiten bezüglich der notwendigen archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten und deren Umsetzung vor dem eigentlichen Baugruben- oder baugruben erreicht werden, um Verzögerungen der Baumaßnahme zu vermeiden.

Bei auftretendem Altlastenverdacht (bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abtätigter Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallgruben) ist das Umweltamt der Kreisverwaltung zu informieren.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan besteht Anschlusspflicht für bauliche Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

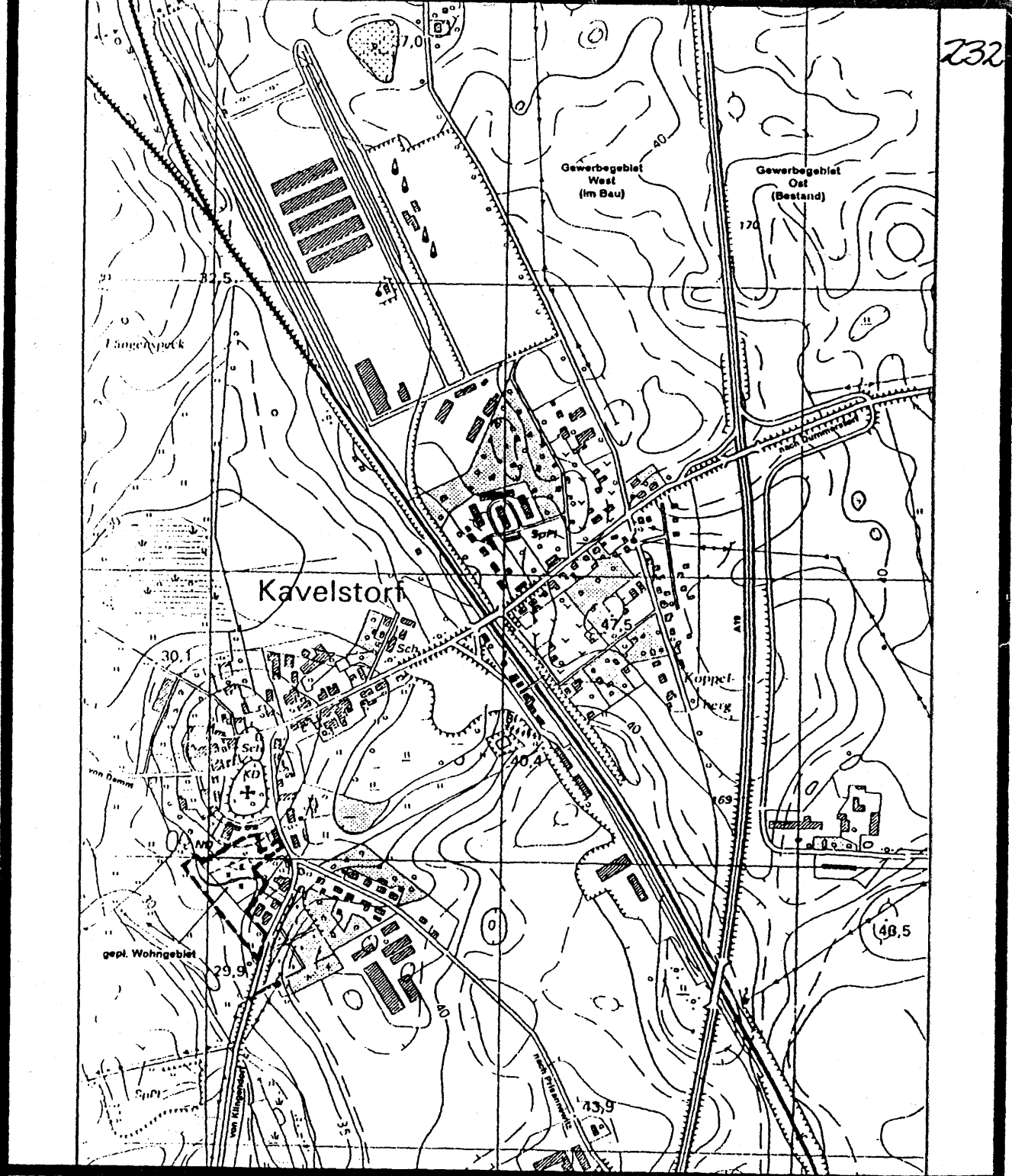
Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmit verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Polizei zur weiteren Untersuchung zu übermitteln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Öffentlichkeitswasserfassung der Warnow.

VERFAHRENSVERMERKE

- Auftragsgemäß wurde der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.1998, die Erstellung der Planzeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.03.1998 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.06.1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.10.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.1997 bis zum 16.11.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 16.10.1997 bis zum 16.11.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten vorzulegen ist, öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastrale Bestandsplan im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur Abgabe der rechtsverbindlichen Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 16.10.1997 bis zum 16.11.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, jeder Zeit vom 16.10.1997 bis zum 16.11.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.10.1998 zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16.10.1998 bis zum 16.11.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, jeder Zeit vom 16.10.1998 bis zum 16.11.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.08.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben an den Landkreis Bad Doberan vom 25.08.1998 zu 16.10.1998 zu 16.11.1998 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 25.08.1998 zu 16.10.1998 zu 16.11.1998 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 16.10.1998 bis zum 16.11.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich bekannt gemacht 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 Entscheidungssprüchen (§§ 44, 248 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.10.1998 in Kraft getreten.

Übersichtsplan M 1:10.000



KAVELSTORF
Landkreis Bad Doberan

Bebauungsplan Nr. 3
WOHNGEBIET „SCHMIEDEKOPPEL“
südlich der Bebauung an der Kirche,
westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße

Kavelstorf, Februar 1998

Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächenverordnungen, baurechtliche und bauplanerische
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, Stadtplaner, Dr. Mohr, Dr. Ing. D. Schumacher
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242084, Fax: 242081