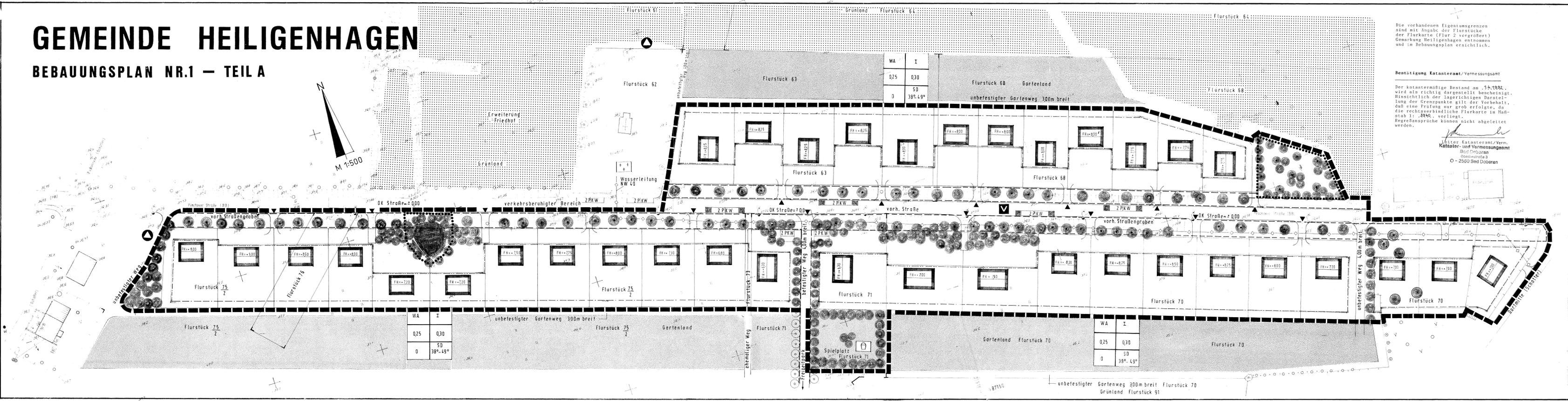


GEMEINDE HEILIGENHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR.1 – TEIL A



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

Bestätigung Katasteramt/Vermessungsamt

Der katastermäßige Bestand am 1.1.1992 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagersichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreklamtionen können nicht abgeleitet werden.

Letzter Katasteramt/Vermessungsamt
Bad Doberan
Gebiet 2
O-2500 Bad Doberan

FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)
- MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 10 BauNVO)
- GRZ** GRUNDRISSZEICHEN (§ 9 BauNVO)
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZEICHEN (§ 20 BauNVO)
J ZEICHEN DER VOLLGESCHOSS (§ 20 BauNVO)
FH FIRSTHÖHE ÜBER DEN STRASSEN
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 7 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- VERKEHRSBERECHTIGTER BEREICH**
- VERSÖRGENS- UND ABWASSERLEITUNGEN, ALLLASTEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)
- ALLLASTEN**
- MIT BEH-FAHN- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
(§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 49 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO)
- GRÜNFLÄCHEN**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**
- | | | |
|------|---------|--|
| WA | I | ANZAHL DER GESCHOSS |
| 0,25 | 0,30 | GFZ-ANTEIL DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN |
| 0 | 50 | DACHFORM UND DACHNEIGUNG |
| 0 | 38°-49° | |
- Die maximalen Firsthöhen sind auf den jeweiligen Grundstücken festzusetzen und beziehen sich auf die vorhandene anliegende DK-STRASSENKANTE MIT ANGENOMMENEN + 0,00 m.

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

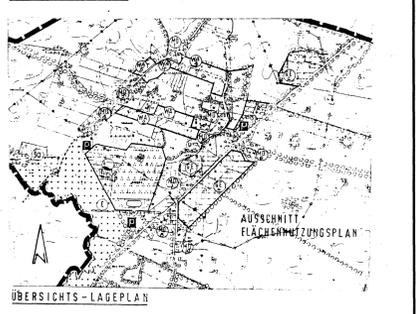
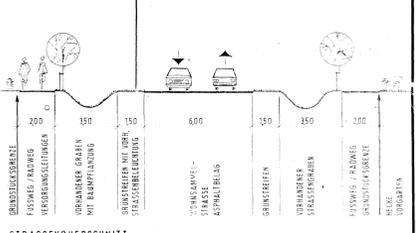
FESTSETZUNGEN TEXT-TEIL B

- 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 beidseitig der Püschower Straße sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Auf der Südseite der Püschower Straße sind Wohngebäude mit Gewerbestandteilen (und zusätzlichen Verkehrsverbindungen) festgesetzt.
- 1.3 Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung sind zugelassen (§ 14 BauNVO).
- 1.4
- 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 Gewerbestandteilen.
- 2.2 Die Dachneigung ist von 38°-49° zulässig, einheitlich stufenweise.
- 2.3 Die dem Gelände angepassten Gebäudehöhen sind mit einer max. Firsthöhe jeweils festgesetzt - bezogen auf die vorhandene Straßenoberkante der Püschower Straße. Diese Höhe darf geringfügig über- bzw. unterschritten werden (vgl. B-Plan Teil A).
- 2.4 Die Traufhöhen werden mit 1,20 m - 1,40 m, die Sockel mit 0,40 m - 0,60 m über OK festgesetzt.
- 3.0 Baugestalterische Festsetzungen**
- 3.1 Die Firsttrichtung der Hauptgebäude ist durch Kennzeichnung festgesetzt.
- 3.2 Die Dachform wird mit Sattel- und Walmdach festgesetzt. Gebäude mit Gewerbestandteilen mit Krüppeldach.
- 3.3 Die Dachdeckung ist zulässig mit roten und rotbraunen Ziegeln.
- 3.4 Für die Fassadengestaltung ist helltoniger Putz bzw. heller Anstrich mit einem geringen Klinker- oder Holzanteil als Gestaltungselemente zulässig.
- 3.5 Die Unterteilung der Hauptgebäude ist auf der Grundlage der Bauordnung zulässig.
- 3.6 Die Nebenbauten (z.B. BauNVO) haben sich dem Hauptgebäude anzuschließen. Die Bauten sind dem Hauptgebäude anzuschließen.
- 3.7 Die Grundstücksanfänger sowie die Rad- und Fußwege sind mit vorhandene Anlagen anzuschließen. Die Schuttbänke zum rückwärtigen Gartenland mit zusammenhängender Oberdecke.
- 4.0 Festsetzungen zur Freiflächengestaltung**
- 4.1 Der größtenteils vorhandene Straßengraben beidseitig der Püschower Straße ist zu erhalten und zu ergänzen. Die vorhandenen Baumplantagen beidseitig der vorhandenen Straße sind zu erhalten.
- 4.2 Die beiden mit zusätzl. Grünfläche erweiterten Grundstückseinfahrten sowie das vorhandene Biotop an der Straße sind mit Ahorn und Linden zu bepflanzen.
- 4.3 Der Kinderspielfeld ist mit Blumen zu umpflanzen. Zur Erreichung eines verkehrsberuhigten Bereiches auf der Püschower Straße sind Einengungen mit PKW-Spielflächen und Blumenrabatten festzusetzen.
- 4.4 Die Einfriedung der Grundstücke im Straßenbereich wird mit einer Höhe bis 0,75 m Höhe festgesetzt.
- 4.5 Vorhandene Bäume sind zu erhalten (§ 9(2) BauNVO).
- 4.6 Der Kinderspielfeld ist mit einem 1,20 m hohen Zaun zu versehen.
- 4.7 Schutzzonen für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht festgesetzt. Das ausgewiesene Gartenland ist mit einer ca. 3,00 m breiten Windschutzhecke zu umpflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Auftragsauftrag des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.92. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 28.05.92 bis 07.07.92 erfolgt.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beauftragt worden.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Satz 1 BauGB ist am 28.05.92 durchgeführt worden.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
4. Die vor der Planung berichtigten Unterlagen sind mit Schreiben vom 08.06.92 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Anhörung bestimmt.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
6. Die Entwurfs des Bebauungsplans sowie der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung sind in der Zeit vom 28.05.92 bis zum 07.07.92 nach § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 28.05.92 bis zum 07.07.92 durch Aushang - öffentlich bekanntgemacht worden.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.92 die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Bürger öffentlich bekanntgemacht und geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zeifer 6) geringfügig geändert worden (§ 13 BauGB). Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind beteiligt worden, die Änderung der Verordnung zu. Träger öffentlicher Belange werden nicht berührt.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.03.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.03.92 beschlossen.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.92, Az. 11 28 28/92, mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angeordnet.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungsfrist jederzeit eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 28.07.92 bis zum 31.07.92 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verordnung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen eingegangen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschärfungsmaßnahmen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.07.92 in Kraft getreten.
- Heiligenhagen 06.03.92 (Unterschrift) Bürgermeister



HEILIGENHAGEN
KREIS BAD DOBERAN
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR.1

HEILIGENHAGEN BÜRGERMEISTER