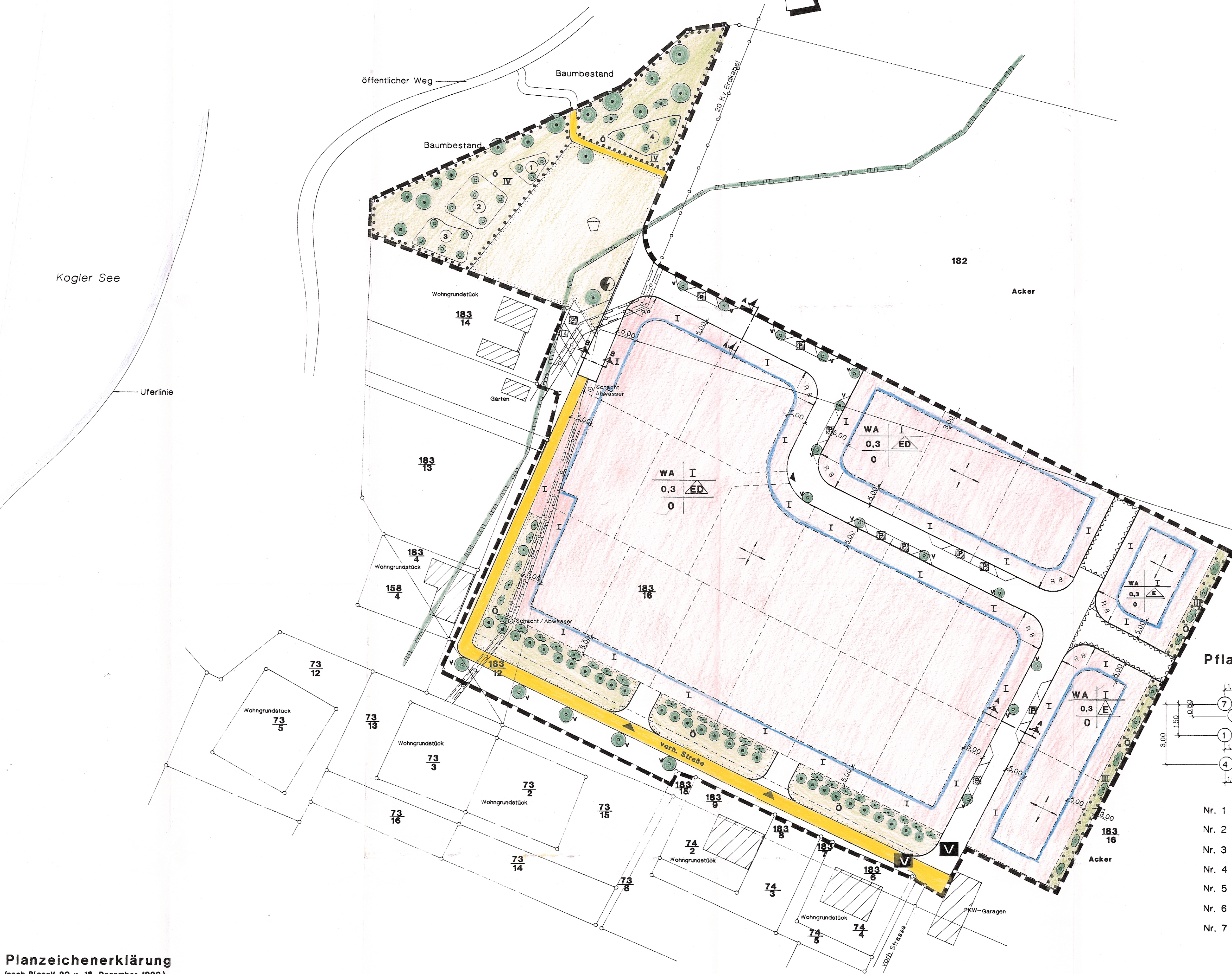


Vorzeitiger Bebauungsplan Nr.01 Kogel

Wohngebiet „Nord“ Kogel

Planzeichnung Teil A

M 1 : 500



Planzeichnerklärung

(nach PlanV 90 v. 18. Dezember 1990)

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl GRZ
§ 17 Abs.1 BauNVO

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 20 Abs.1 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
offene Bauweise
§ 22 Abs.2 BauNVO

- o nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 Abs.2 BauNVO

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 Abs.2 BauNVO

- Baugrenze
§ 23 Abs.3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4+11 u. Abs.6 BauGB
Strassenbegrenzungslinie

- öffentliche Parkfläche

- verkehrsberechtigter Bereich
Geschwindigkeitbeschränkung 7 kmh

- Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.12,14 u. Abs.6 BauGB
Zweckbestimmung:
Elektrizität - Trafó

6. Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB
Leitung unterirdisch

7. Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
öffentliche Grünfläche

- Spielfeld

8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

- gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, Vorbehaltsfläche für verkehrliche Maßnahmen bei späterer Erweiterung des Baugebietes bis dahin als Gartengrund oder öffentliche Grünfläche genutzt, gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 u. Abs.6 BauGB

- II. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurtrichtung

- Abstand von der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie

- geplante Grundstücksgrenze

- Richtung Darstellung Straßenquerschnitt

- Anzahl Parkplätze

- Nr. Pflanzschema Begrünung

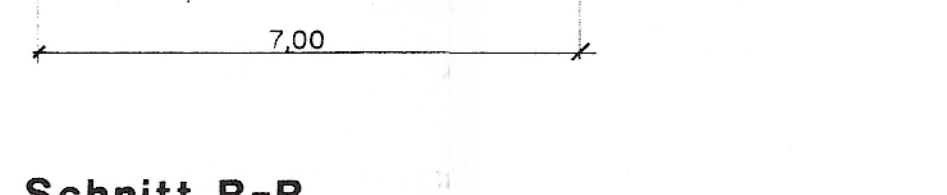
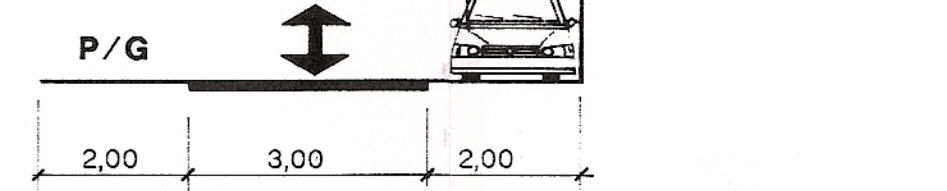
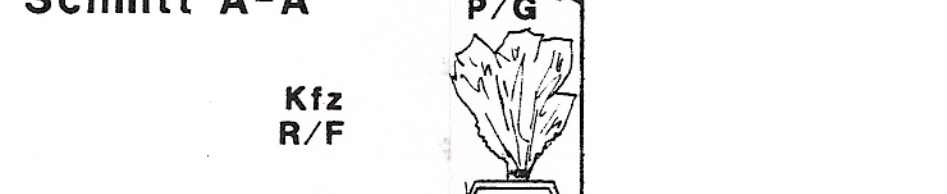
- Nr. Pflanzgruppe bzw. Baumorte

- öffentliches Grün

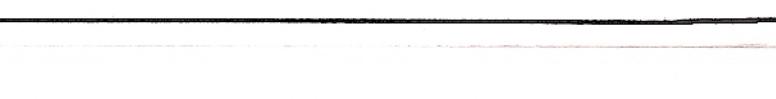
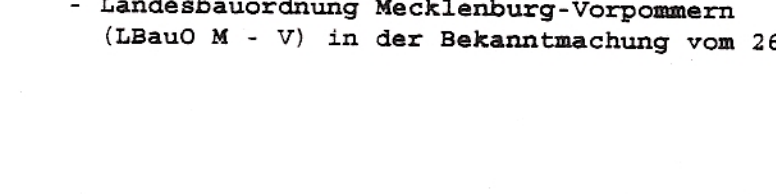
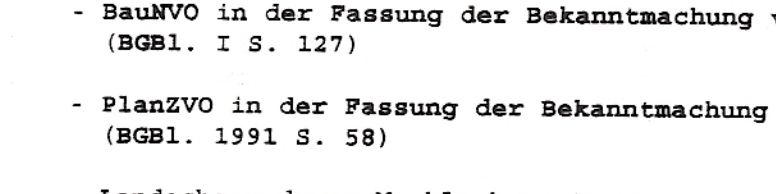
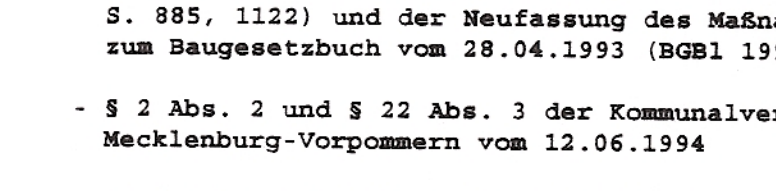
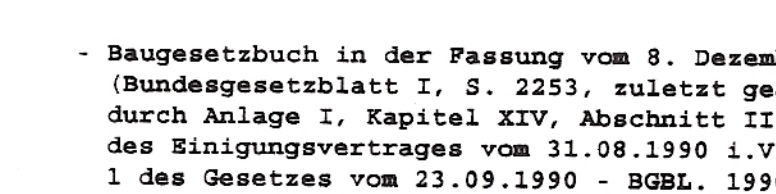
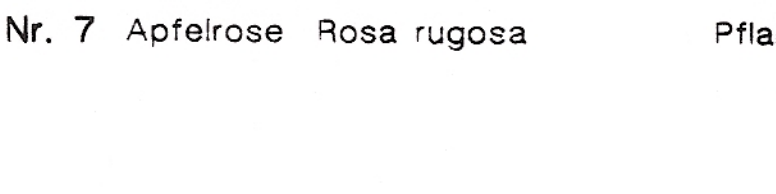
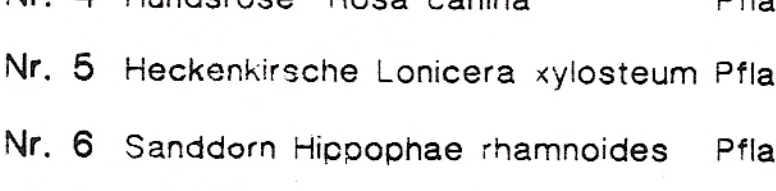
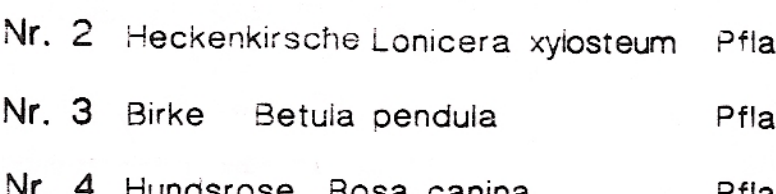
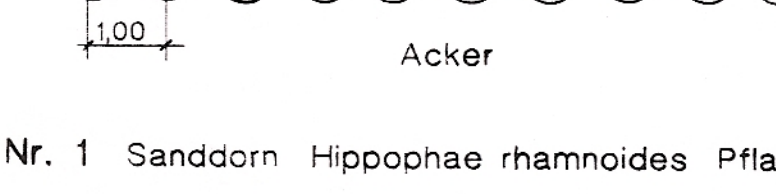
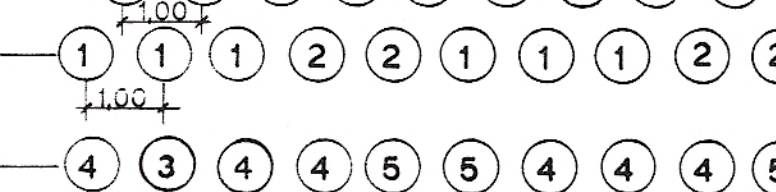
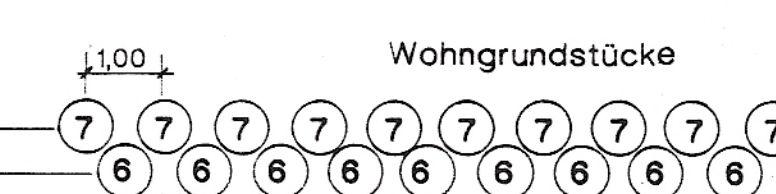
- privates Grün

Strassenquerschnitte M 1 : 100

(Schematische Darstellung nach EAE 85)



Pflanzschema III M 1:100



Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1. Nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.2. Im gesamten Baugebiet wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt auf:
Pergolen, Müllboxen, nicht überdachte Schwimmbecken, Geräte- und Gewächshäuser bis 15 m² Rauminhalt, Licht- und Windschutzblenden, Einrichtungen für Kleintierhaltung.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

- Im Bereich von Grundstücksausfahrten sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe über Oberkante Straßenverkehrsfläche (Pflanzbahnmitte) nicht zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften Bauliche Anlagen und Gestaltung (§ 88 LBau Mecklenburg-Vorpommern)

- 3.1. Sockelhöhe : Die Sockelhöhe - Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche - Straßennutze, gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

- 3.2. Außenwände : Verblenden aus Holz und Putzfasade, Holzverkleidung der Giebel im Dachgeschoss ist zulässig.

- 3.3. Dachform : Sattel-, Wal- oder Krüppelweldach.

- 3.4. Dachneigung : 28° - 49° DN

- 3.5. Dachdeckung : Dachziegel oder Betonsteine in den Farben ziegelrot, klassisch-rot, rustikal, braun und grau.

- 3.6. Dachaufbauten : Gauben sind zu einem Drittel der Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Sie müssen durch einen mindestens 2,00 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

- 3.7. Dachflächenfenster : Dürfen nicht größer als 1,2 m² sein und müssen von einem mindestens 1,00 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.

- 3.8. Dächer bei Garagen und Carports : Abweichend vom Hauptgebäude kann die Dachneigung bei Garagen und Carports unter 28° betragen. Bei Carports ist die Dachdeckung in den dafür üblichen Materialien zulässig.

- 3.9. Einfriedungen : Sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Sie sind in Holzbauweise, z.B. Jägerzaun, Scherenszaun und Staketenzaun auszuführen. Hecken sind zu bevorzugen.

4. Hinweis ohne Normcharakter

- Wenn während der Erdarbeiten Punde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkulturpflanze zu benachrichtigen und die Punde bis zu 10 cm unterhalb der Punde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs.2 VO zum Schutz und zur Erhaltung vorgeschalteter Bodenkulturmäler der Punde sowie der Leiter der Arbeiten.

5. Begrünung

- 5.1. Privates Grün gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

- Nr. I Im Grundstück an Straße und Fußweg

- Hecke Liguster (Ligustrum vulgare), Pflanzabstand 10 x 50 cm, 6 Pflanzen pro laufenden Meter, leichte Sträucher 1 x 5 m mit 5 - 7 Trieben.

- Hecke aus Weißbuche (Carpinus betulus) und Rotbuche (Fagus sylvatica), Pflanzabstand 10 x 50 cm versetzt, 4 - 5 Pflanzen pro laufenden Meter.

- Nr. II Grundstücksbepflanzung mit Obstbäumen, Beerensträuchern, Weiden (Juglans regia)

- Die Begrünung der Grundstücke ist mit ortstypischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen in naturnaher Gestaltung auszuführen.

- Je Grundstück 1 Obstbaum und 5 Beerensträucher oder 1 ortstypischer Laubbau und 3 Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers.

- Zur Anpflanzung können auch hängende Wuchsformen wie Birke, Buche oder Weide kommen.

- 5.2. Öffentliches Grün gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

- Nr. III Heckenbepflanzung in mehreren Sorten mit leichten Sträuchern 1 x 5 m, Pflanzabstand 1,00 m der Sorten Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Hundrose (Rosa canina), Apfelrose (Rosa rugosa) und Birke (Betula pendula) nach Pflanzschema III.

- Nr. IV Bepflanzung in Gruppen und als Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm

- Fläche IV

- 1 3 x Eiche, Quercus robur, 3 x v

- 2 5 x Rotbuche, Fagus sylvatica, 3 x v

- 3 5 x Eiche, Quercus robur, 3 x v

- 4 5 x Buche, Fagus sylvatica, 3 x v

- Nr. V In den öffentlichen Verkehrsflächen werden die Pkw-Parkplätze bzw. Stellflächen mit Grünflächen bestehend aus Natursteinbefestigung und Bepflanzung mit Hundrose oder Hagelbuche jeweils an den Stirnenden eingestuft.

- Für die mit V bezeichneten Standorte sind Linden, Folia cordata zu pflanzen, Hochstämme 3 x v.

Verfahrensvermerke

1. Beschluß Nr. ... vom ... der Gemeindevertretung Kogel zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. ... vom ... in ortsüblicher Weise.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

3. Planungsanfrage und Anfrage gemäß § 24a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3 BauNVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde über den Landrat.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt/entfällt nach § 3, Abs. 1, Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluß der Gemeindevertretung. Beschluß Nr. ... vom ...

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB gemäß der Anlage-Aufstellung der TOB

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans, besteht aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Sprechzeiten im Amt Malchow Land, Baum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können.

- am ... in ortsüblicher Weise und im Wortlaut "Müritzbote" bekannt gemacht worden.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... in einem Abwägungsverfahren geprüft. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ... sowie geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

- Rebel, den ... Der Leiter des Katasteramtes und Vermessungsamtes

10. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 01, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurden am ... nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung Kogel als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Kogel am ... gebilligt.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung Kogel vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Müritz bestätigte am ... die Nebenbestimmungen und den satzungserweiternden Beschluß.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

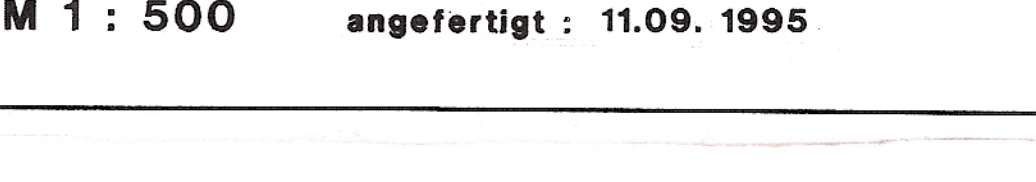
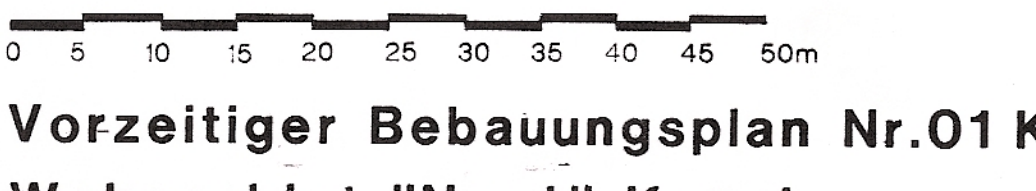
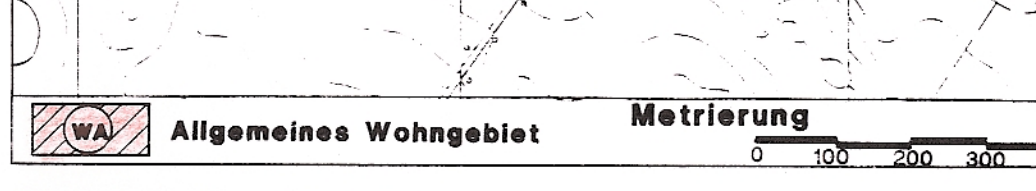
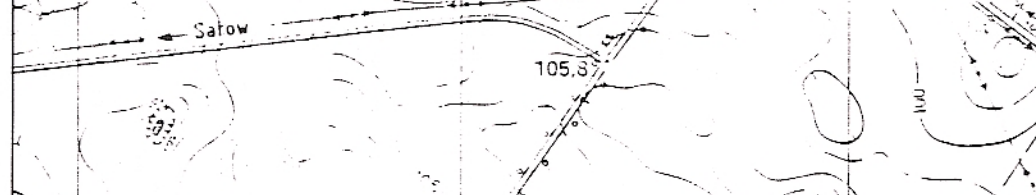
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung Kogel vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Müritz bestätigte am ... die Nebenbestimmungen und den satzungserweiternden Beschluß.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01 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 ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht in der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung Abs. 1 BauGB und weiter auf Pälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsausdrücken (§§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

- Kogel, den ... Der Bürgermeister

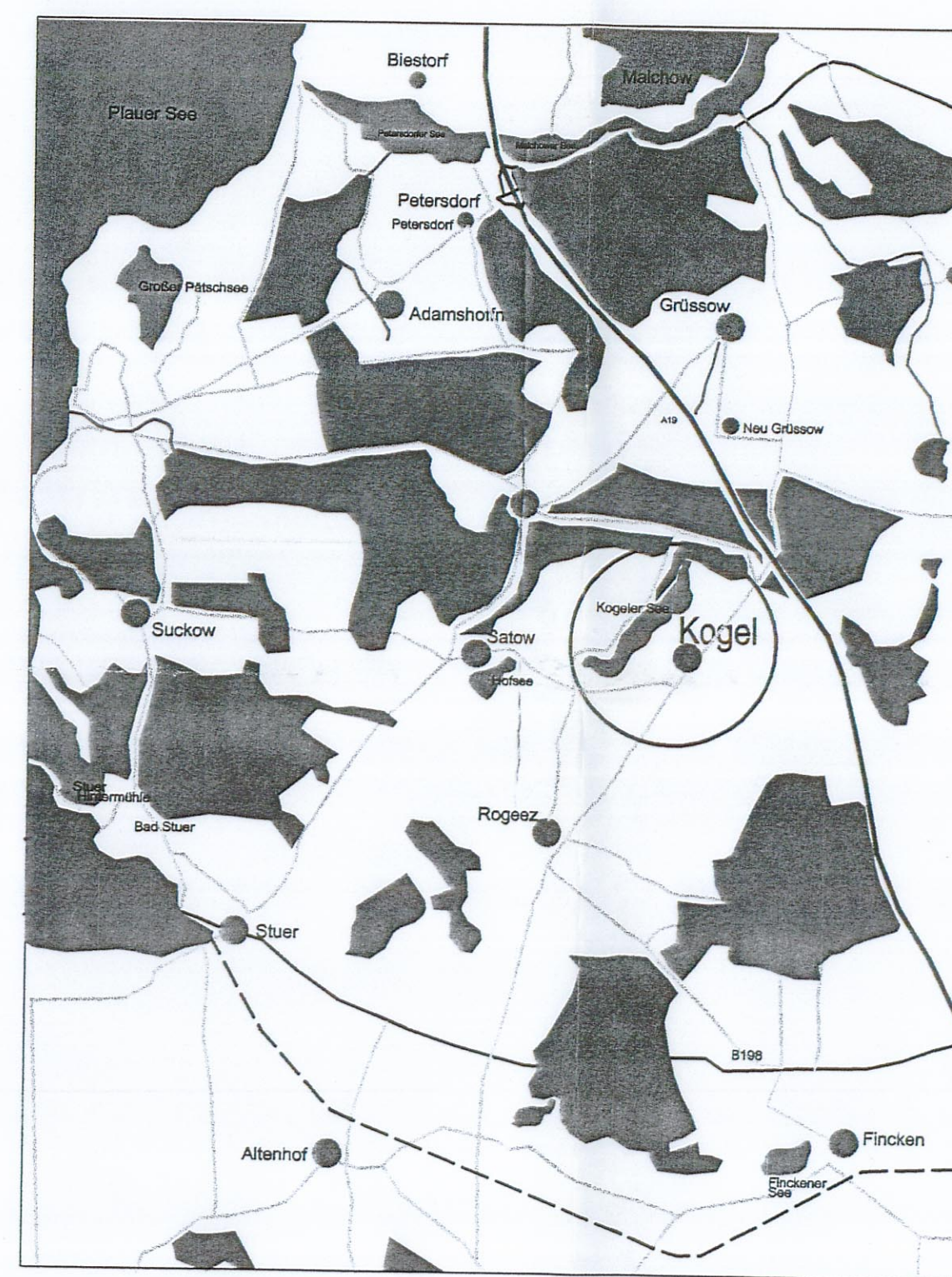
- Übersichtsplan OT Kogel M 1:10000



Gemeinde Kogel Satzung über den Vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01

Allgemeines Wohngebiet "Wohngebiet Nord Kogel"

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften § 9 Abs.4 BauGB, § 86 LBauO Mecklenburg- Vorpommern



Übersichtsplan

Gemäß § 34 Abs. IV, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB vom 27.8.1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom Juli 2001 (BGBl. I S. 2141, berichtigt i.S. 137).

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997
geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom Juli 2001
(BGBl. I S. 2141, berichtigt i.S. 137).

Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 6. Januar 1998 zuletzt geändert durch Artikel 2
des Gesetzes vom 21. Dezember 1999

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 446)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern
in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998

Teil A - Planzeichnung Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
GRZ = 0,3 Grundflächenzahl, § 17 Abs. 1, BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

9. Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

10. Zweckbestimmung Elektrizität

11. Leitung unterirdisch

12. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

14. Anpflanzen Bäume

15. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

16. Erhaltung Bäume

17. Erhaltung Sträucher

18. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

19. Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
Vorbehaltlich zur Erweiterung des Baugebietes
§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB

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

21. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

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

23. Ein- bzw. Ausfahrten

24. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Füllschema Nutzungsabläufe

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

zulässige Hausform

Bauweise

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

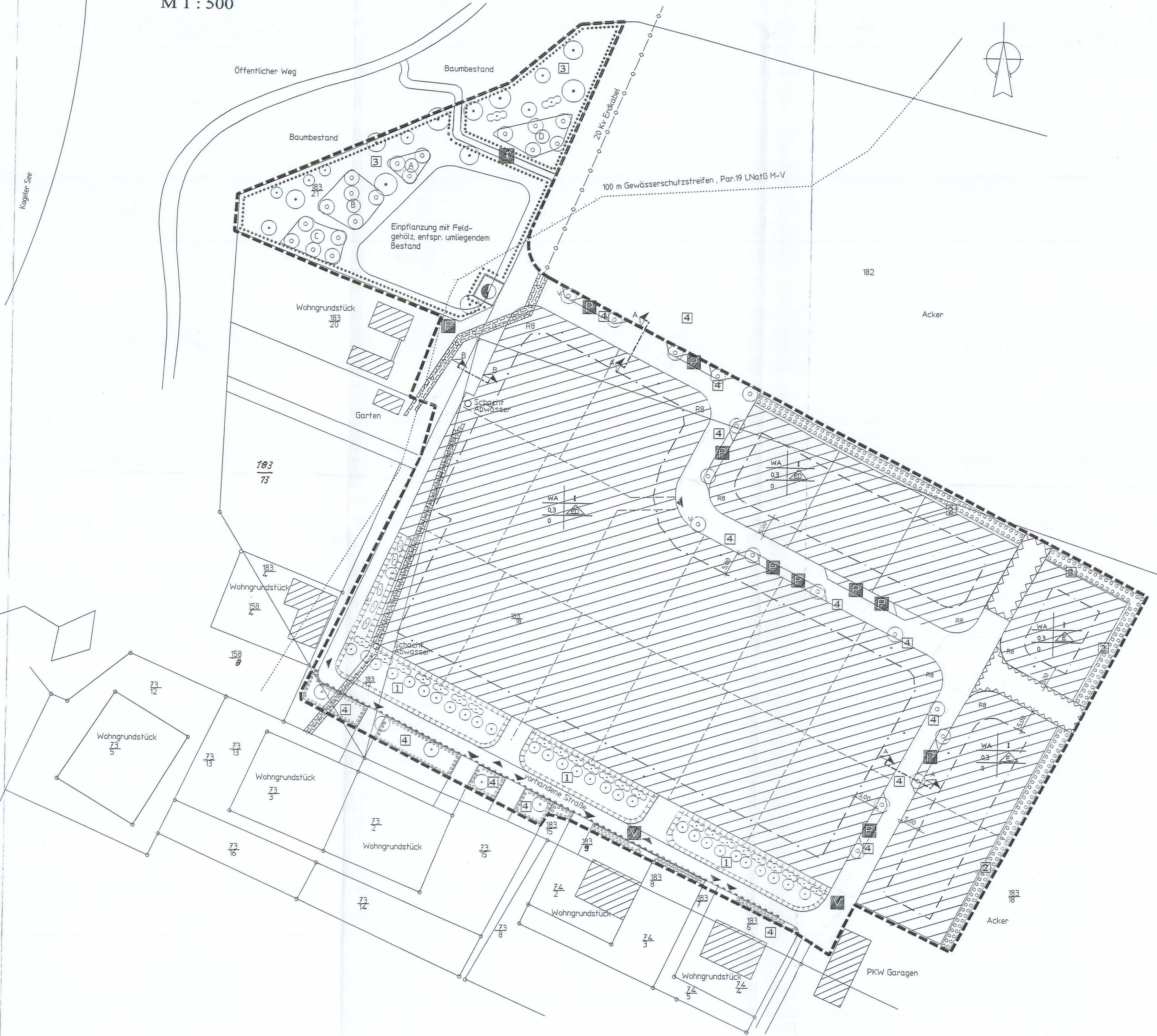
Verkehrsberuhigter Bereich
Geschwindigkeitsbegrenzung 7km/h

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

Ein- bzw. Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Teil A Planzeichnung M 1 : 500



9. Darstellung ohne Normencharakter

vorhandene Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenze mit Grundstücksnr.

vorhandener Weg

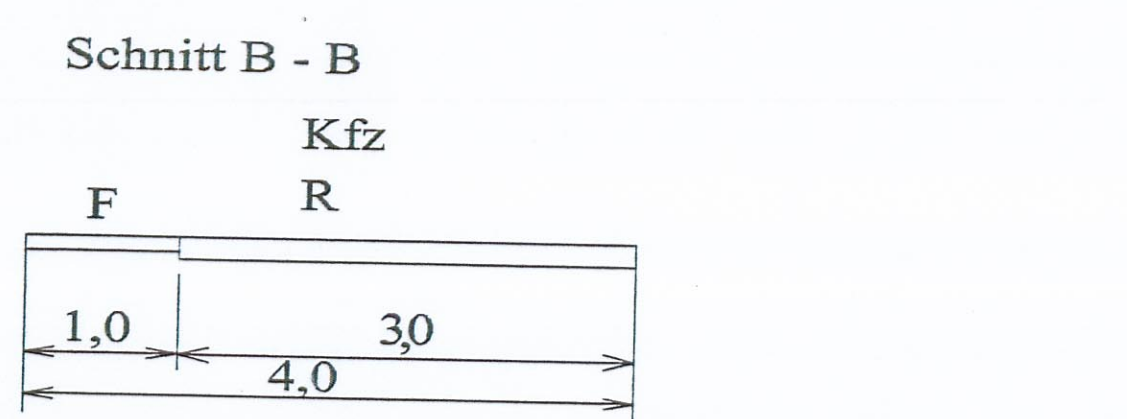
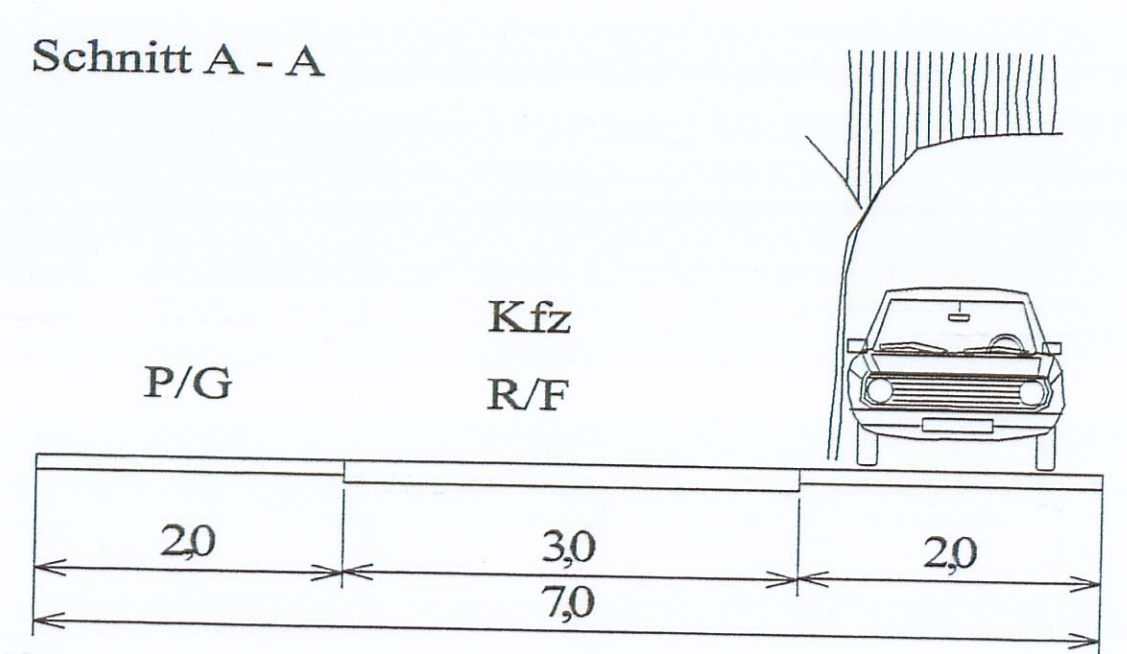
Nr. des Planzeichens der Begründung

Richtung der Darstellung des Straßenquerschnitts

10. Nachrichtliche Übernahme

Grenze des 100m Gewässerschutzstreifens
gemäß § 19 LNatG M-V

Straßenquerschnitte (Schematische Darstellung nach EAE 85)



Kfz Kraftfahrzeug
F Fußgänger
R Radfahrer
G Öffentlicher Grün
P Parkfläche

Textliche Festsetzungen Teil B § 9 BauGB und BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung § 4 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohn dienen
nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
§ 1 Abs. 6 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Festgeschrieben wird die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe.
Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf maximal 9,00m betragen, gemessen
vom bestehenden Grundstück, Mittelwert bzw. dem Mittelwert
der angrenzenden Straße
§ 16 Abs. 4 BauNVO
 - Bauweise § 9 Abs. 1, Nr. 2 und § 22 BauNVO
Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.
In der offenen Bauweise werden die Häuser mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-,
Doppel oder Hausgruppen errichtet.
Es werden Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder Einzel-
und Doppelhäuser zulässig sind
 - Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zum Erhalt der Wohnqualität
Gärten und Stellplätze unzulässig.
 - Nebenanlagen § 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO
Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen, die sich in Rechtsträgerschaft
der Versorgungsanlagen befinden sind zulässig
Nebenanlagen für Kistenhaltung sind zulässig
Genehmigungsfreie Nebenanlagen lt. LBauO M-V sind zulässig
 - Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Zur späteren Erweiterung des Baugebietes sind im nord-östlichen Bereich
des Plangebietes Flächen von der Bebauung freizuhalten.
Im Bereich von Grundstücksaußenrändern sind Bepflanzungen
und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über Oberkante Straßen-
verkehrsfläche (Fahrspurmitte) nicht zulässig.
 - Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21
Leitungsrecht auf Flurstück 183/18 und 183/21 und 183/21
zu Gunsten der E.DIS Aktiengesellschaft
7. Grünordnerische Festsetzungen
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 25 a und b BauGB

7.1 Die Fläche Nr. 1 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur
und Landschaft festgesetzt. Die Gehölz- und Krautvegetation ist auf
Dauer zu erhalten und zu pflegen. Gehölzmaßnahmen und Eingriffe
sind nicht statthaft.
Abgestorbene Bäume sind nach der gleichen Art zu ersetzen.

7.2 Die Flächen Nr. 2 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a als Hecke lt. Pflanzschema
zu bepflanzen
- Hecke Liguster (Ligustrum vulgare)
Pflanzabstand 10x20 cm, 6 Pflanzen pro m
- Leichte Sträucher mit 5-7 Trieben
- Hecke aus Weißbuche (Carpinus Betulus) und Rotbuche (Fagus sylvatica),
Pflanzabstand 50 x 50 cm versetzt
4-5 Pflanzen pro lfm

Auf den Grundstücken sind ortstypische Bäume und Sträucher in naturnaher
Gestaltung auszuführen.
Je Grundstück 3 Obstbäume und 5 Beerensträucher
Sträucher 1 x v, Pflanzabstand 1m

7.3 Die Flächen Nr. 2 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a als Hecke lt. Pflanzschema
zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Sträucher 1 x v, Pflanzabstand 1m

Nr. 1 Sandorn Hippophae rhamnoides Pflanzabstand 1m
Nr. 2 Heckenkirsche Lonicera xylosteum Pflanzabstand 1m
Nr. 3 Birke Betula pendula Pflanzabstand 1m
Nr. 4 Hundrose Rosa canina Pflanzabstand 1m
Nr. 5 Heckenkirsche Lonicera xylosteum Pflanzabstand 1m
Nr. 6 Sandorn Hippophae rhamnoides Pflanzabstand 1m
Nr. 7 Apfelrose Rosa rugosa Pflanzabstand 1m

Pflanzschema Fläche Nr. 2

7.4 Die Grundstücke Nr. 3 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a als Ausgleichsflächen
für zu erwartende Eingriffe durch Bepflanzung in Gruppen und als Solitär
mit einem Stammumfang von mind. 14 cm vorzusehen.

Fläche Nr. 3 A 3 x Eiche, Quercus robur 3 x v
B 5 x Rotbuche, Fagus sylvatica, 3 x v
C 5 x Eiche, Quercus robur 3 x v
D 5 x Buche, Fagus sylvatica, 3 x v

7.5 In den öffentlichen Verkehrsflächen werden die PKW-Park- bzw. Stellplätze
Mit Grünstreifen bestehend aus Natursteineinfassung und Bepflanzung mit
Hundsrose oder Hagbutte jeweils an den Stirnenden eingefasst.

7.6 Auf den Flächen Nr. 4 sind Laubbäume als Linden,
Ficus cordata, Hochstamm 3 x v, zu pflanzen

Örtliche Bauvorschriften einschließlich der Satzung § 9 Abs. 4 BauGB, § 86/1 LBauO M-V

- Sockelhöhe
Die Sockelhöhe = Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
darf 0,5 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
Straßenmitte, gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze
nicht überschreiten

Außenwände
Verlindmauerwerk und Putzfasade
Holzverkleidung der Giebel im Dachgeschoss ist zulässig

Dächer
Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung von 28 - 49°
Die Gebäude sind als trauf- oder giebelständig zur Straße zulässig.
Als Dachbedeckung sind Dachziegel oder Betondachziegel
in den Farben ziegelrot, klassisch rot, rustikal, braun und granit zulässig.
Dachaufbauten wie Gaupen sind bis zu einem Drittel der Traufhöhe
des Hauptgebäude zulässig. Sie müssen durch einen mindestens 2m breiten,
seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,2 m² sein und müssen von
einem mindestens 1 m breitem Dachstreifen allseitig begrenzt sein.
Abweichend vom Hauptgebäude kann die Dachneigung bei Garagen
und Carports unter 28° betragen.

Einfriedungen
Einfriedungen zum Straßenraum sind als Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,2 m zu errichten.
Beim Anpflanzen der Hecke ist die spätere Breite zu berücksichtigen.
Hecken dürfen in ihrer Entwicklung den Straßenraum nicht einschränken
- Hinweise:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen
entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V
(GvBl Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993)
die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen
und dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2
Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler
der Finder, sowie der Leiter der Arbeiten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem
Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin
schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass
Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege
zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DStG M - V
unverzüglich bergen und dokumentieren können.
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden
(vgl. § 11 Abs. 3).

Baumfällungen sind auf der Grundlage der Gehölzschutzverordnung
des Landesrates Mitzitz vom 25.10.1995 zu beantragen !!

Verfahrensvermerk

- Beschluss Nr. 1.6.92 vom 12.06.92 der Gemeindevertretung Kogel zur
Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 01
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Planungsanfrage und Anfrage gemäß § 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB
zuständige Behörde über den Landrat.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt,
nach § 3 Abs. 1, Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Gemeindevertretung,
Beschluss Nr. 1.6.92 vom 12.06.92.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
gemäß der Anlage - Aufstellung der TOB
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 21.10.04 den Entwurf des
vorzeitigen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur
Auslegung bestimmt.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der
Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B sowie der Begründung, haben in der
Zeit vom 21.10.04 bis zum 21.11.04 während der Sprechzeiten in der
Amt Malchow Land, Bauamt nach § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen
während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift
gebracht werden können am 21.11.04 in ortsüblicher Weise (z.B. in der
und im "Mitzitz-Anzeiger" bekannt gemacht worden.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen
sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.04
in einem Abwägungsverfahren geprüft.
Das Ergebnis ist den Einsendern mitgeteilt worden.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 01.01.1990 wird als
richtig dargestellt bezeichnet. Die letztgültige Darstellung der Grenz-
stellung des Grundstückes konnte nicht überprüft werden.
Rechtsverhältnisse können nicht abgeleitet werden.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 01, bestehend aus der Planzeichnung Teil A
und dem Text Teil B wurden am 21.10.04 nach § 10 BauGB
von der Gemeindevertretung Kogel als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der
Gemeindevertretung Kogel am 21.10.04 gebilligt.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 01,
bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B,
wurde mit Verfügung des Landesrates Mitzitz vom 25.10.1995
mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Landrat Mitzitz
der Gemeindevertretung Kogel am 21.10.04 erteilt.
Am 21.10.04 der Landrat Mitzitz
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01
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 an den Landrat Mitzitz am 21.10.04 mit der Begründung
entschieden bekannt gemacht und im "Mitzitz-Anzeiger" bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung
von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtmäßigkeit der Entscheidung
(§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von
Entscheidungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB)
hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 21.10.04 in Kraft getreten.
Kogel, den 21.10.04 Der Bürgermeister