

# 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kuchelmiß für das Gebiet "Rosenthaler Weg"

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Kraower Seen - Kurier“ vom ..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde auf der Gemeindevertretung am ..... beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:
 

Mo	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Di	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mi	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Do	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Fr	9.00 - 11.00 Uhr

 im Amt Krakow Am See, Markt 2, 18292 Krakow am See, Bauamt, öffentlich ausgelegt.  
 Kuchelmiß, .....  
 Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange Gemeindevertretung sind am ..... geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am ..... von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igezeichneten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Güstrow .....  
 Siegelabdruck ..... Kataster- und Vermessungsamt
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.  
 Kuchelmiß, .....  
 Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

### PRÄAMBEL

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

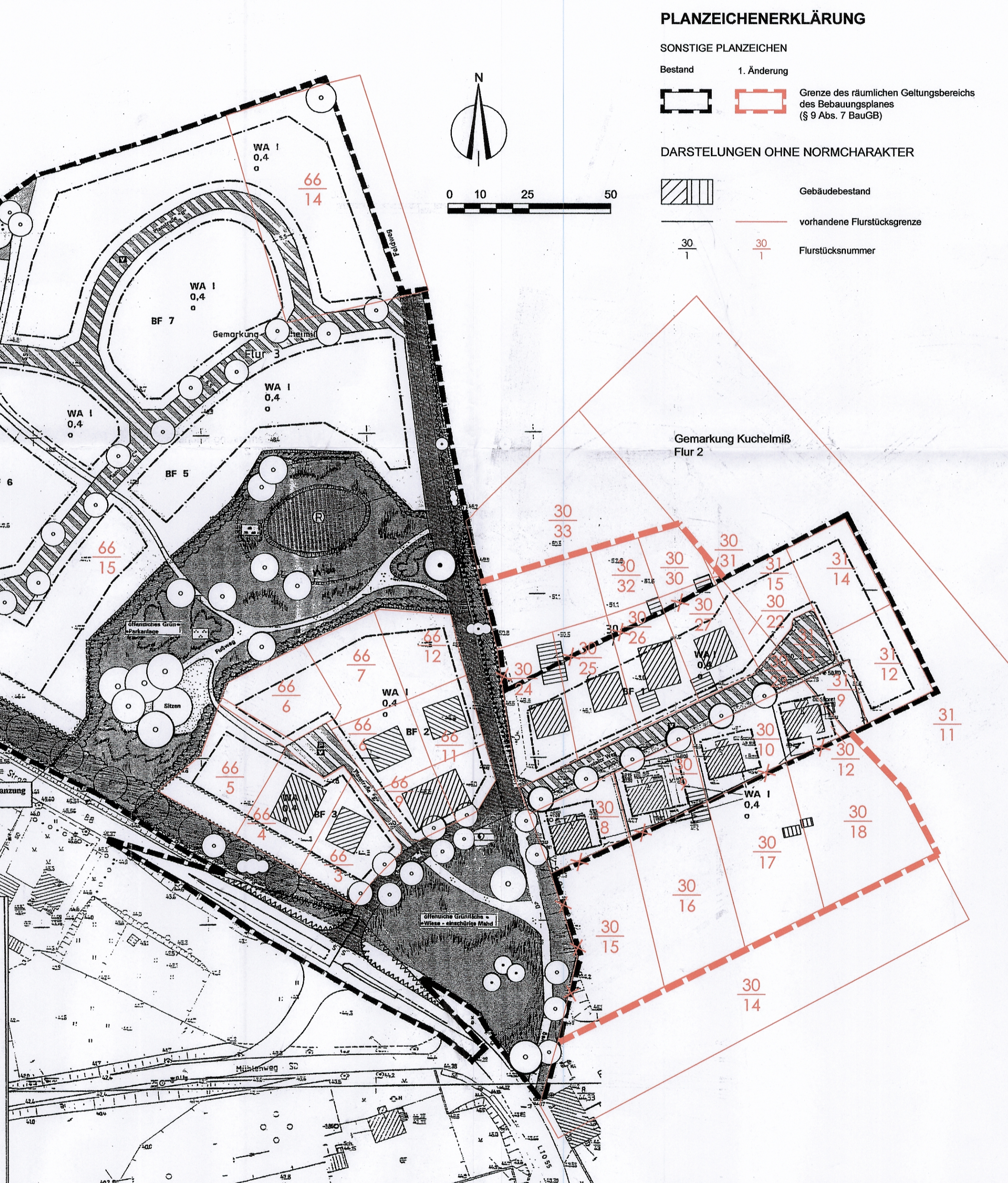
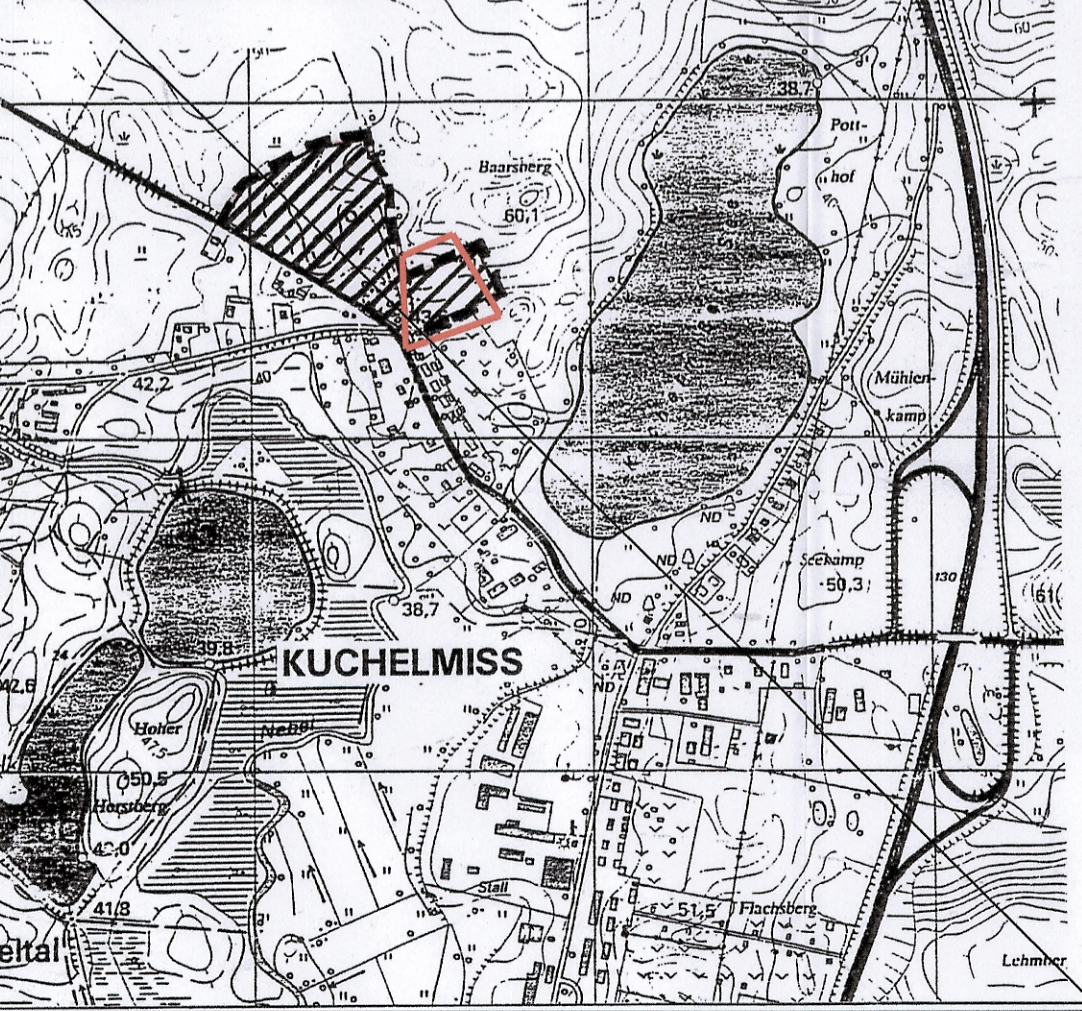
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rosenthaler Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Kuchelmiß, .....  
 Der Bürgermeister, .....

Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

Siegelabdruck ..... Kataster- und Vermessungsamt

### ÜBERSICHTSPLAN



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bestand 1. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäudebestand
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer

## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- ### § 1 Festsetzungen über die bauliche Nutzung
- Für das Gebiet wurde als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO für Bebauung mit Familieneigenheimen festgesetzt.
  - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Ausnahmen „Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe“ nicht zulässig.
  - Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
  - Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist außerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenen 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 Fahrbahn der zugehörigen Straßenabschnitte unzulässig. Ausgenommen davon sind freistehende Einzelbäume.
- ### § 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege
- Die im Bebauungsplan dargestellte „öffentliche Grünfläche „Schutzgrün“ entlang der L IO 66 ist als mindestens 10 m breiter Grünstreifen entsprechend dem Gestaltungsplan zu gestalten.
  - Unter Schutz stehende Gehölzbestände - vgl. Zeichensymbol - sind in die Gesamtkonzeption der Grünflächen aufzunehmen und entsprechend ihrer Funktion zu schützen und zu pflegen. Dazu zählen die vorhandenen Einzelbäume sowie die an der östlichen B-Planngrenze befindliche Feldhecke (§ 2 Biotop, NatSchG MV). Dazu ist während der Bauzeit ein Schutzzaun von mind. 1,80 m Höhe aufzustellen.
  - Der als Retentionsbecken auszubauende Feuchtbereich ist als offene Anlage (außer Absetzbecken) naturnah, gemäß des Gestaltungs- und Eingriffs/ Ausgleichsplanes zu gestalten und zu begrünen.
  - Alle neuen Fuß- und Radwege zu und in öffentlichen Grünanlagen sind in wassergebundener Decke auszuführen. In feuchten Lagen können sie befestigt werden (Pflaster).
  - An den festgesetzten Orten in den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“) mit Stammumfang 16 - 18 cm und Baumscheiben von 6 m<sup>2</sup> wechselseitig, im Abstand von 15 m, zu pflanzen und zu unterhalten (Planstraße C). An der Planstraße A und deren Verlängerung zum Baufeld 1 sind im Abstand von 15 m jeweils eine Gefüllblühende Kirsche (Prunus avium „Plena“) mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.
  - Die im Kartenteil gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft als einschürige Wiesen (im südöstlichen Bereich und Flächen am Retentionsbecken) gemäß des Gestaltungsplanes auszubilden. Die gekennzeichneten Gehölze in öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen bzw. Hecken sind als verbindlich anzusehen.
  - Die Bepflanzung - Artenwahl und Qualität - des Pflanzgutes ist nach der Pflanzenliste des Eingriffs- und Ausgleichsplanes durchzuführen. Die Heckenpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1,5 Stk/ m<sup>2</sup>, die Strauchpflanzungen in einer Pflanzdichte von 0,5 - 2 Stk/ m<sup>2</sup> auszuführen.
  - Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf den Wasserhaushalt gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 16 des BauGB und gem. § 3 (2) und § 39 (3) des WHG von Mecklenburg-Vorpommern: Dachentwässerung: Die als nicht schädlich verunreinigt geltenden Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück zu versickern. Straßenentwässerung: Die als schädlich verunreinigt geltenden Niederschlagswasser der Straßen, Garagen und Stellplätze sind gesondert über Absetzbecken und Ölabscheider in Versickerungsanlagen zu leiten.
  - Die Heckenpflanzung an der Landesstraße sowie die Anlage des Retentionsbeckens sind im Zuge der Erschließungsarbeiten zu realisieren.
- ### § 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 BauO
- Fassaden: Die Fassaden können in rotm oder rotbraunem Ziegel oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen ausgeführt werden. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden.
  - Dächer: Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdach (Teilwalmdächer) mit der Neigung 40 bis 60 Grad auszuführen.
  - Garagen: Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptgebäude integrierte sind.
  - Oberkante Erdgeschoß - Fußboden: Die Festsetzungen der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf 0,4 m über den Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte) nicht überschreiten.
  - 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.
  - Ölbehälter: Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
  - Vorgärten: Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/ und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.
  - Einfriedigungen: Einfriedigungen zum Straßenraum hin sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Laubgehölzen zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedigungen (Zäune) erreichen, welche eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.
- ### § 4 Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einer schallmindernden Bepflanzung zu versehen. Art, Höhe und Ausgestaltung der Bepflanzung ist so zu wählen, dass eine Schallminderung gewährleistet ist.
  - Bei den Gebäuden entlang der LIO 66 sind zum Schutz von Schallimmissionen die der schallbelasteten Seite zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszugestalten. Darüber hinaus sind durch geeignete Grundrisszuordnung Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der schallbelasteten Seite der Gebäude nach Möglichkeit zu vermeiden. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach DIN 2719.

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung	
Entwurf:	September 2010
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kuchelmiß für das Gebiet "Rosenthaler Weg"

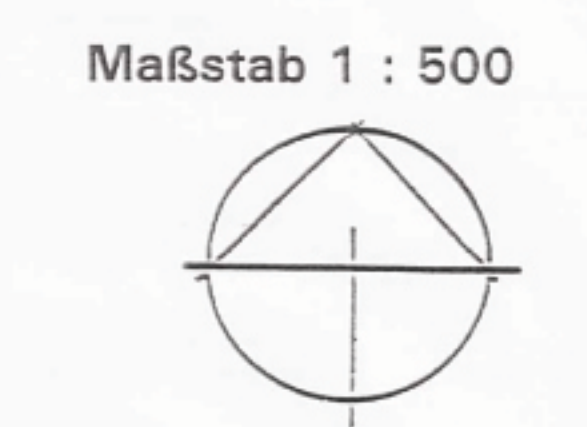
Kartgrundlage:	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab: 1:1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortlieb Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD-Zeichnen - GIS - Computerservice



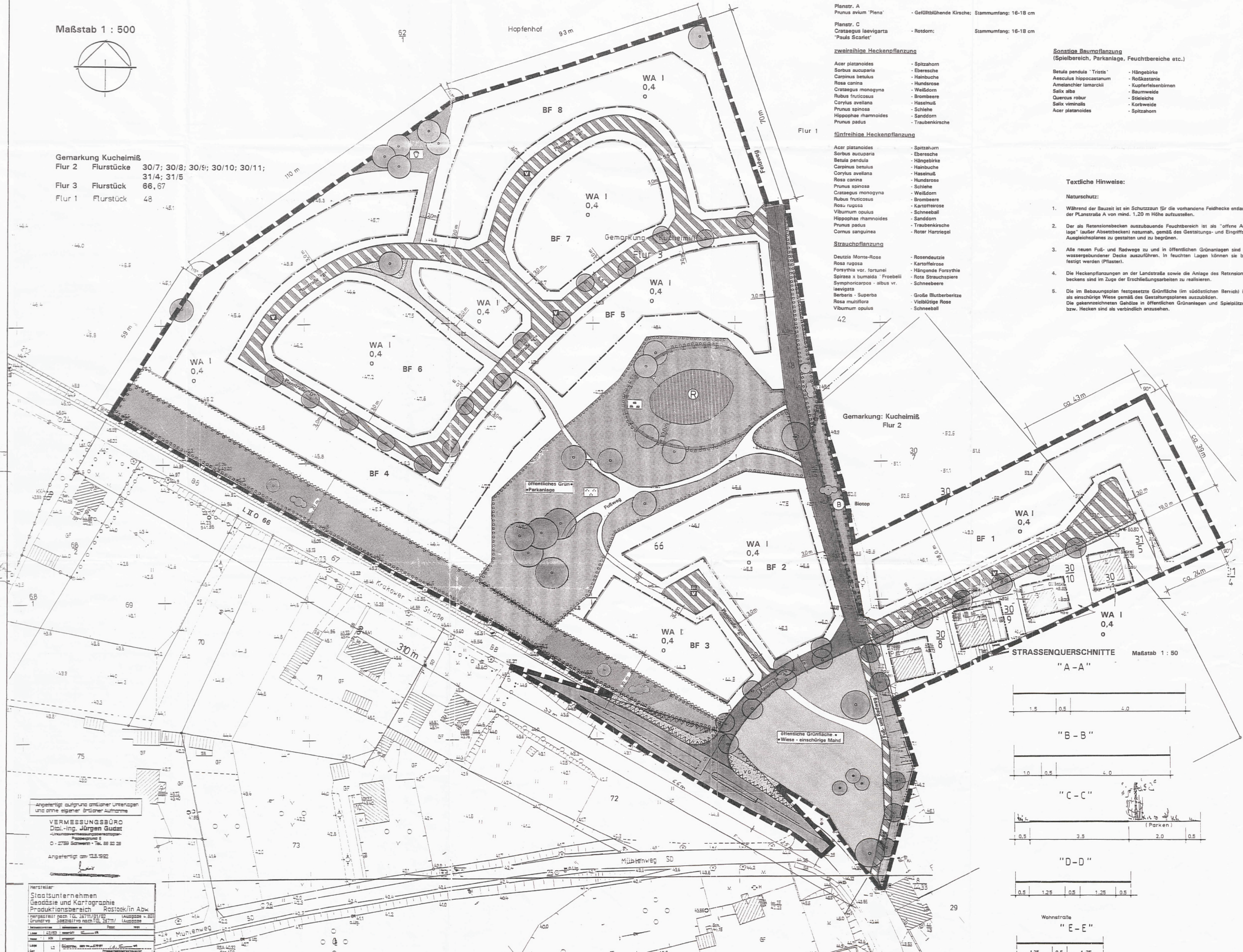
- Verfahrensvermerke
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 6. Die Entwürfe 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 öffentlich ausliegen.
- 7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschleunigt.
- 8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besetzer und Anpflanzungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.
- 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden.
- 10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... als Satzungsplan beschlossen.
- 11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... als Satzungsplan beschlossen.
- 12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt.
- 13. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- 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 ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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



Gemarkung Kuchelmiß  
Flur 2 Flurstücke 30/7; 30/8; 30/9; 30/10; 30/11;  
31/4; 31/5  
Flur 3 Flurstück 66, 67  
Flur 1 Flurstück 48



- Artenliste
- Planart A Prunus avium 'Plena' - Gelblühende Kirsche; Stammumfang: 16-18 cm
- Planart C Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Rostorn; Stammumfang: 16-18 cm

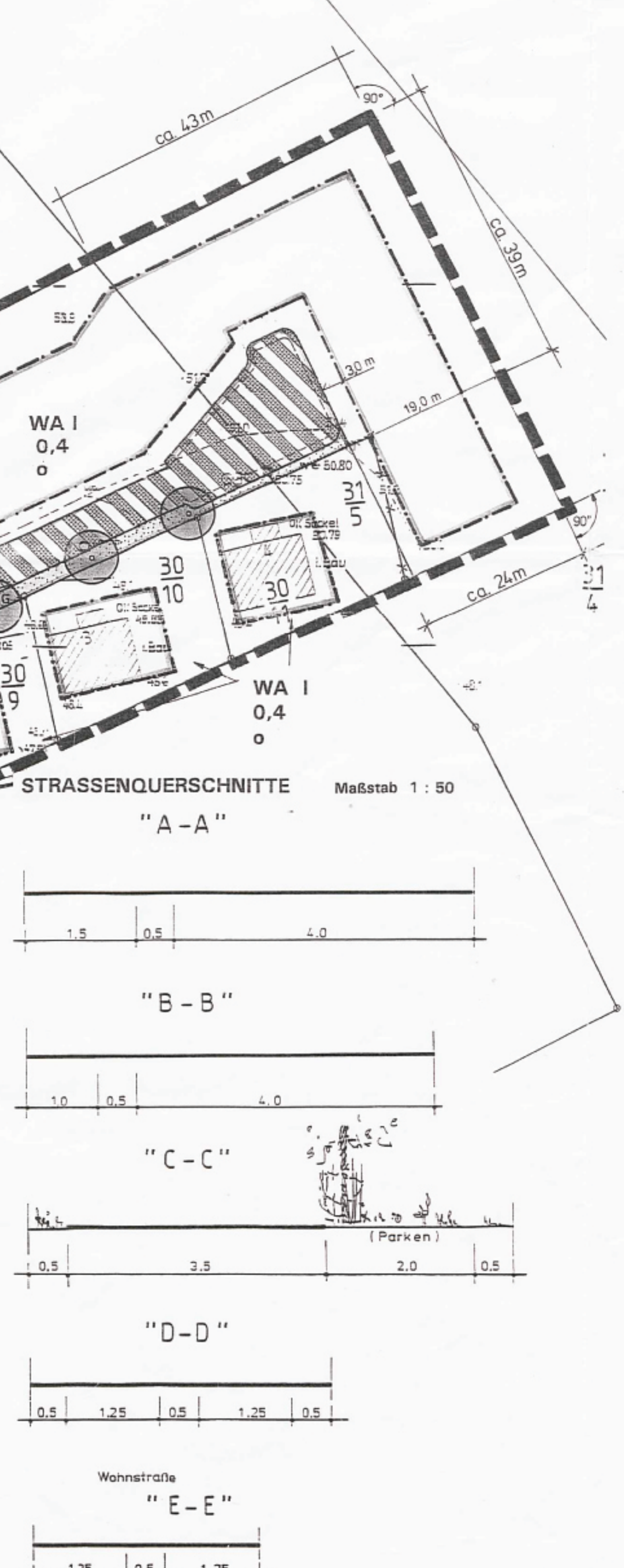
- zweireihige Heckenzpflanzung
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Sorbus aucuparia - Elsenerle
- Cornus betulus - Hängebirke
- Rosa canina - Heckenrose
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Corylus avellana - Haselnuß
- Prunus spinosa - Schlehe
- Hippocastanum - Sanddorn
- Prunus padus - Traubenkirsche

- Sonstige Baumpflanzung (Spielbereich, Parkanlage, Feuchtbereiche etc.)
- Betula pendula 'Tristis' - Hängebirke
- Aesculus hippocastanum - Rotkastanie
- Amelanchier lamarckii - Kupferlerchenblüm
- Salix alba - Baumweide
- Quercus robur - Stieleiche
- Salix viminalis - Korbleweide
- Acer platanoides - Spitzahorn

- dreireihige Heckenzpflanzung
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Sorbus aucuparia - Elsenerle
- Betula pendula - Hängebirke
- Cornus betulus - Hängebirke
- Rosa canina - Heckenrose
- Prunus spinosa - Schlehe
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Rosa rugosa - Karottrose
- Viburnum opulus - Schneeball
- Hippocastanum - Sanddorn
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartweige

- Strauchpflanzung
- Deutzia Monte-Rose - Rosendeutzia
- Rosa rugosa - Karottrose
- Forsythia vor. fortunei - Hängende Forsythie
- Spirea x bumalda 'Froebelii' - Rosa Strauchrose
- Symphoricarpos - silbus vr. leucogata - Schneebere
- Berberis - Supertia
- Rosa multiflora - Große Blutterberitze
- Viburnum opulus - Vielblütige Rose
- Schneeball

- Textliche Hinweise:
- Naturschutz:
- 1. Während der Bauzeit ist ein Schutzzaun für die vorhandene Feldhecke entlang der Planstraße A von mind. 1,20 m Höhe aufzustellen.
- 2. Der als Retentionsbereich auszubauende Feuchtbereich ist als 'offene Anlage' lauter Absetzbecken naturnah, gemäß des Gestaltungsplanes auszubilden. Die gesenkten Stellen sind in öffentlichen Grünanlagen zu gestalten und zu begrünen.
- 3. Alle neuen Fuß- und Radwege zu und in öffentlichen Grünanlagen sind in wasserbegleitender Decke auszuführen. In feuchten Lagen können sie befestigt werden (Pflaster).
- 4. Die Heckenzpflanzungen an der Landstraße sowie die Anlage des Retentionsbeckens sind im Zuge der Erschließungsarbeiten zu realisieren.
- 5. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen im südöstlichen Bereich sind als einschichtige Weide gemäß des Gestaltungsplanes auszubilden. Die gesenkten Stellen sind in öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen bzw. Hecken sind als verbindlich anzusehen.



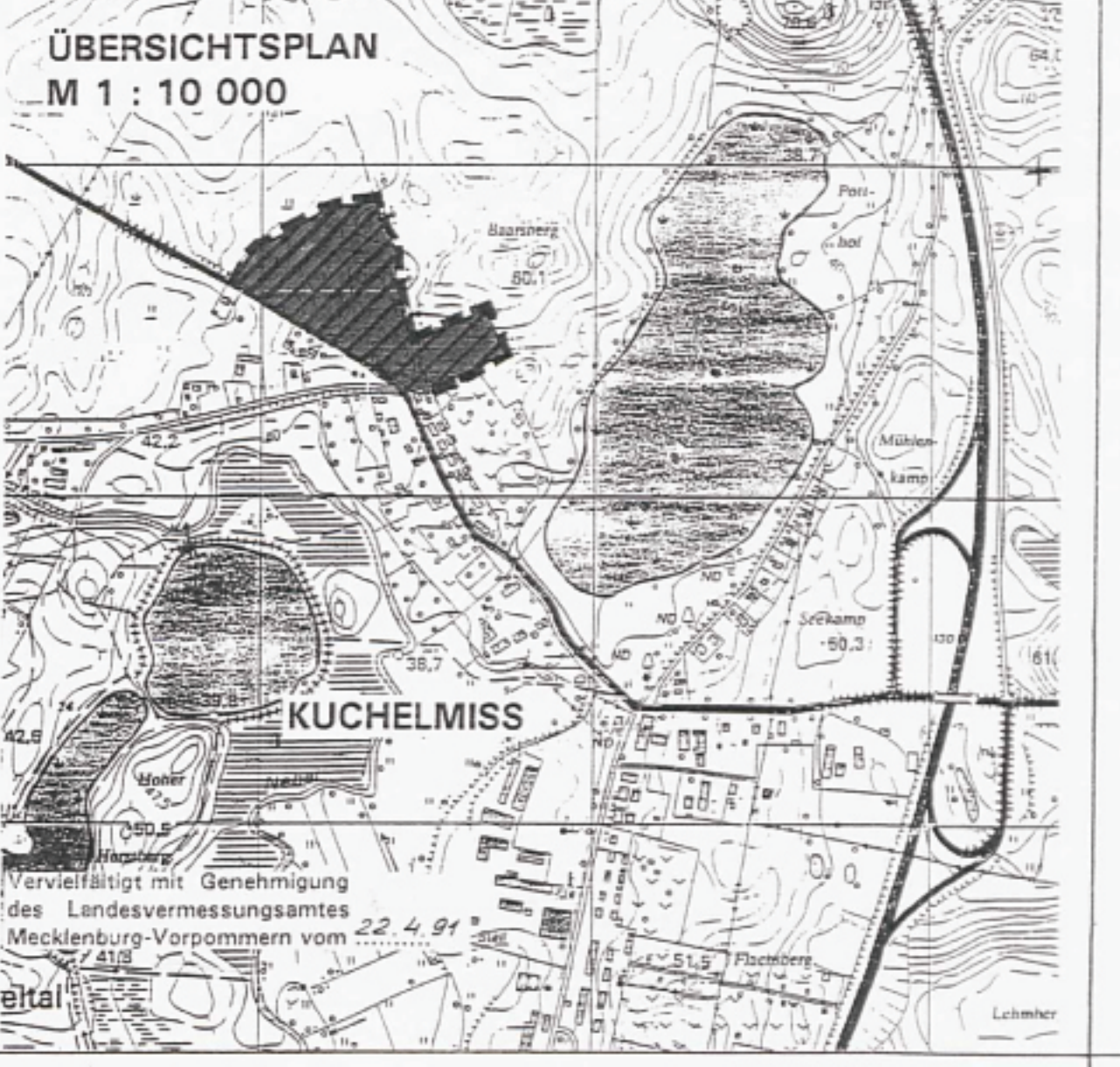
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,4 - Grundflächenzahl
- I - Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 0 - Offene Bauweise
- VERKEHRSMITTEL
- GRÜNFLÄCHEN
- Öffentliche Grünfläche
- Naturblassene Grünfläche
- Parkanlage
- Spaltpflanzung
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- WASSERFLÄCHEN
- Rückhaltebecken
- PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor 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
- Erhaltung:
- Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzungen: Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung: Sträucher
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Biotope
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Sichtdreieck
- Höhennpunkt
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftige Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Baufeld

- TEIL B - TEXT
- Es gilt die BauNVO (BauNVO) vom 23. Januar 1990
- 1. Festsetzungen über die bauliche Nutzung
- 1.1. Gem. § 1 Abs. 1 BauNVO sind die Ausmaßen "Gartenbeete" festzusetzen, und nicht stehende Gartenbeete nicht zulässig.
- 1.2. Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Neuanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze und der Straßengrenze des gegenüberliegenden Grundstückes nicht zulässig.
- 1.3. Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauNVO ist innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzten Bepflanzungen" die Erhaltung baulicher Anlagen, insbesondere auch Wasseranlagen, sowie Bepflanzungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugrundeliegenden Straßenschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.
- 1.4. Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von 3,0 m zulässig.
- 1.5. Das südlich des Rosentaler Weges festgesetzte "Verkehrsgelände" kann für neuwertige Grundstückskaufverträge höchstens einmal pro Grundstück in einer Breite von max. 2 m unterbrochen werden.
- 1.6. Anpflanz- und Erhaltungsgelände / Landschaftspflege
- 2. Die öffentlichen Grünflächen sind im Sinne der BauNVO als "öffentliche Grünfläche" anzusehen. Die öffentliche Grünfläche ist im Sinne der BauNVO als "öffentliche Grünfläche" anzusehen. Die öffentliche Grünfläche ist im Sinne der BauNVO als "öffentliche Grünfläche" anzusehen. Die öffentliche Grünfläche ist im Sinne der BauNVO als "öffentliche Grünfläche" anzusehen.
- 3. Gestaltungsmaßnahmen
- 3.1. Fassaden
- 3.2. Dächer
- 3.3. Garagen
- 3.4. Überkante Erdgeschuldbänke
- 3.5. Mülleinen
- 3.6. Obelisk
- 3.7. Vorgärten
- 3.8. Einfriedungen
- 3.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

SATZUNG DER GEMEINDE KUCHELMISS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET ROSENTEALER WEG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 529) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Rosentaler Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Kuchelmiß, 22.06.06  
Der Bürgermeister: ...

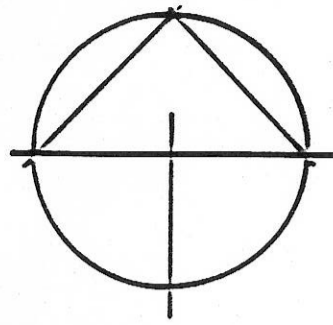


# Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kuchelmiß für das Gebiet "Rosentaler Weg"

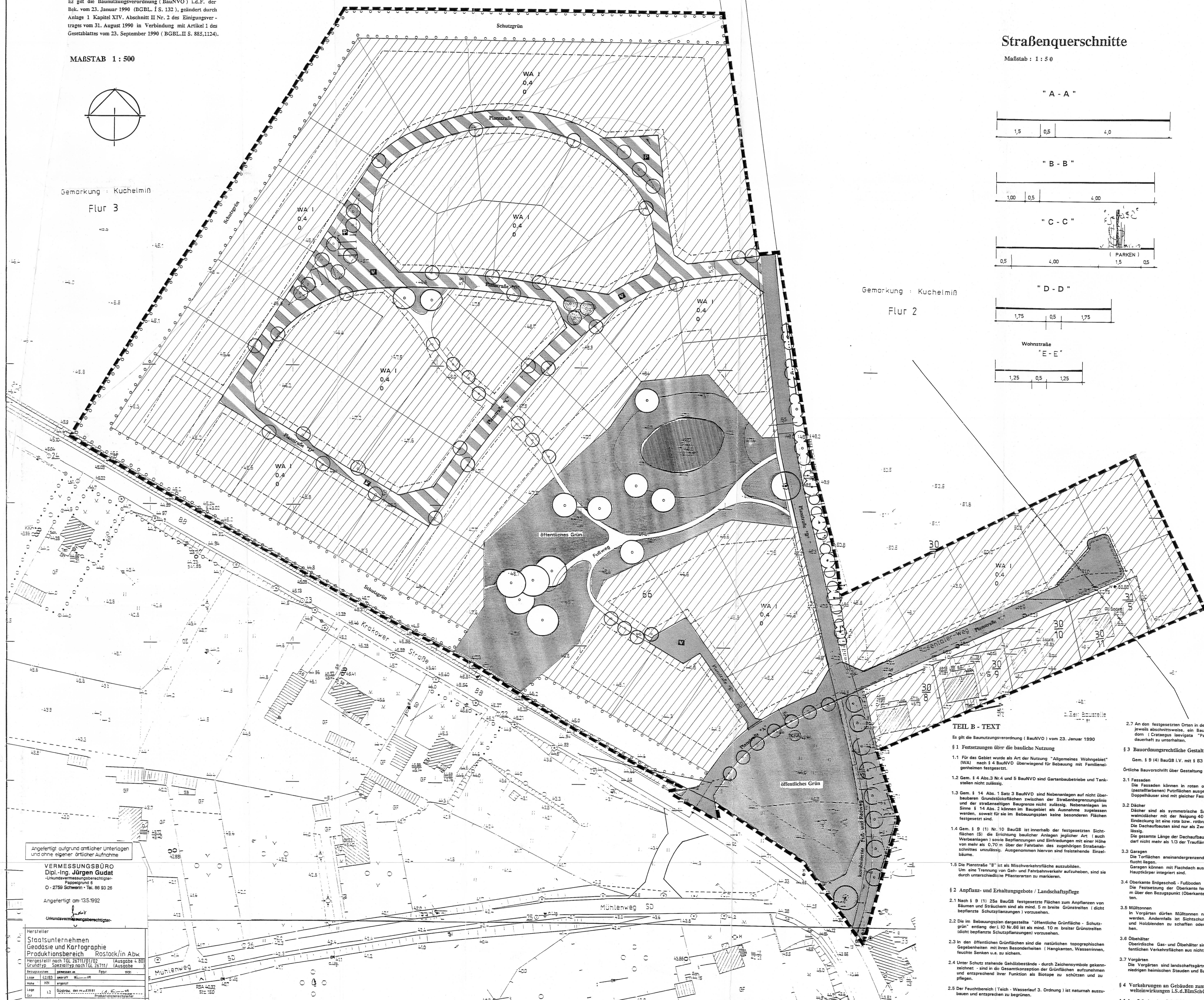
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 2 des Einfügevtrags vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzblattes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885,1124).

MAßSTAB 1 : 500



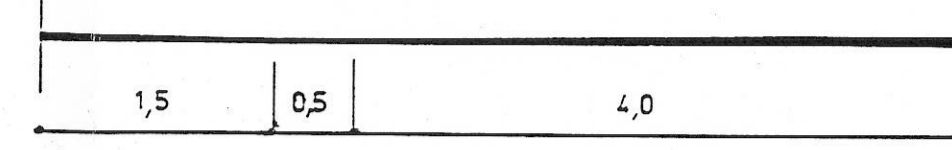
Gemarkung : Kuchelmiß  
Flur 3



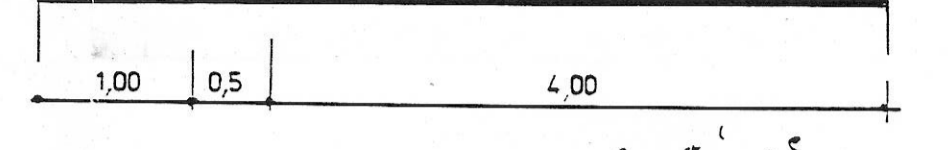
## Straßenquerschnitte

Maßstab : 1 : 50

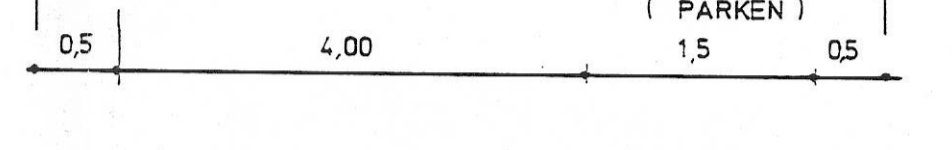
" A - A "



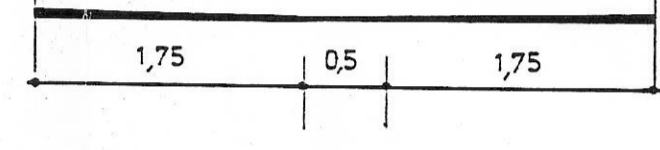
" B - B "



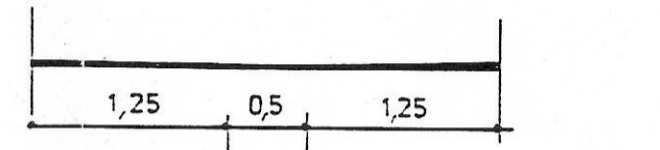
" C - C "



" D - D "



" E - E "



Gemarkung : Kuchelmiß  
Flur 2

Gemarkung Kuchelmiß  
Flur 2, Flurstücke 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, 31/4, 31/5  
Flur 3, Flurstück 66

## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze

Verkehrsräume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsräume  
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche  
Verkehrsunfallbereich

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche  
Naturbelassenes Grün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauNVO)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 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 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen  
Bäume  
Erhaltung  
Bäume  
Sträucher

Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z. B. § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Fußgänger  
vorhandene Flurstücksgrenze  
künftig fortzuführende Flurstücksgrenze  
gestrichelte Grundstücksgrenze

Flur 2  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66

Flurstücknummer  
Höhepunkt  
vorhandene Gebäude  
Sichtdreieck

## TEIL B - TEXT

Es gilt die BauNVO (BauNVO) vom 23. Januar 1990

### § 1 Festsetzungen über die bauliche Nutzung

1.1 Für das Gebiet wurde als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 6 BauNVO überwiegend für Bebauung mit Familiengehöften festgesetzt.

1.2 Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen auf nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegrenzten Baugrenze nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist innerhalb der 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 Fahrhöhe des zugehörigen Straßenniveaus unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

1.5 Die Planstraße "E" ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Um eine Trennung von Geh- und Fahrverkehr aufzuheben, sind sie durch unterschiedliche Pflasterarten zu markieren.

### § 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebiete / Landschaftspflege

2.1 Nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als mind. 8 m breite Grünstreifen (d.h. beplante Schutzgrünanlagen) vorzusehen.

2.2 Die im Bebauungsplan dargestellte "öffentliche Grünfläche - Schutzgrün" entlang der LIO Nr. 66 ist als mind. 10 m breiter Grünstreifen (nicht beplante Schutzgrünanlagen) vorzusehen.

2.3 In den öffentlichen Grünflächen sind die natürlichen topographischen Gegebenheiten mit ihren Besonderheiten (Hanglagen, Wasserläufe, feuchte Senken u.ä.) zu sichern.

2.4 Unter Schutz stehende Gehölzbestände - durch Zeichensymbole gekennzeichnet - sind in der Gesamtkonzeption der Grünflächen aufzunehmen und entsprechend ihrer Funktion als Biotope zu schützen und zu pflegen.

2.5 Der Feuchtbereich (Teich - Wasserlauf 3. Ordnung) ist naturnah auszubauen und entschärfen zu begrünen.

2.6 Alle neuen Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünanlagen sind in wasserbündelnder Form auszuführen. In feuchten Lagen können sie befestigt werden (Pflaster).

### § 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 BauO

#### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

3.1 Fassaden  
Die Fassaden können in roten oder roten Ziegeln oder farbigen (dasselbarmen) Putzflächen ausgeführt werden. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden.

3.2 Dächer  
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppeldächer (Teilwanddächer mit der Neigung 40 bis 60 Grad auszuführen. Für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotebraune Farbe vorzusehen. Die Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel oder Schieppappenzulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten des jeweiligen Gebäudes darf nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.

3.3 Garagen  
Die Türflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptkern integriert sind.

3.4 Oberkante Erdgeschoss - Fußböden  
Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschosfußböden darf 0,4 m über den Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte) nicht überschreiten.

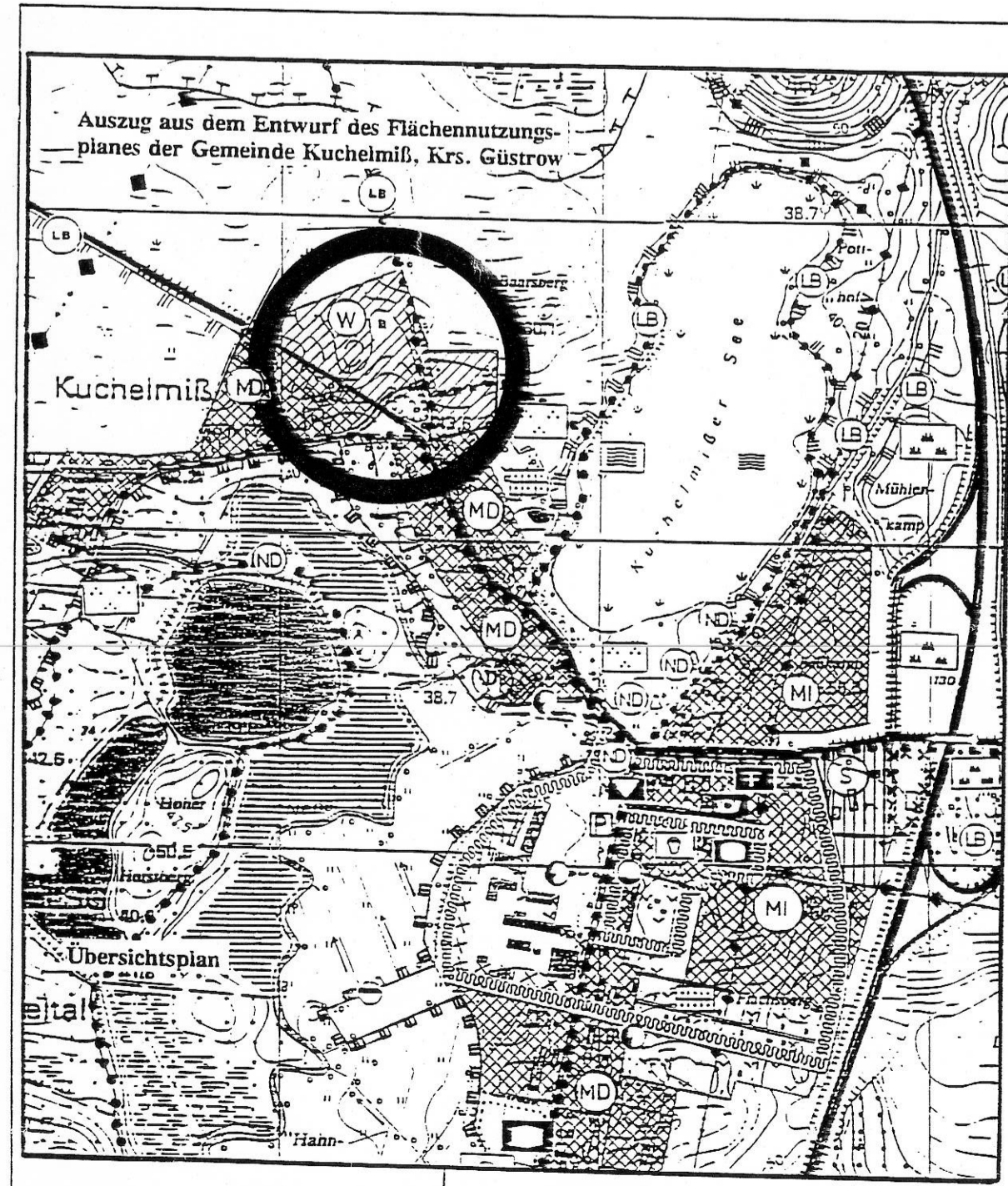
3.5 Mülltonnen  
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzbinden zu schaffen oder es sind feste Schirme vorzusehen.

3.6 Obenhalter  
Obenhalter Gas- und Obenhalter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

3.7 Vorgärten  
Die Vorgärten sind landschaftsprägnant mit Rasenflächen oder (und) niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.

### § 4 Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

4.1 Aus Gründen des Schallschutzes gegen den Straßenlärm auf der LIO Nr. 66 wird festgesetzt, daß bei den Wohngebäuden entlang der LIO Nr. 66 die Bauteile der baulichen Anlagen (Wand-, Dach-, Fenster-) schalldämmend ausgebildet werden sollen.



Angelerfertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und ohne eigener örtlicher Aufnahme

VERMESSUNGSBÜRO  
Dipl.-Ing. Jürgen Gudat  
-Untersuchungs- und Vermessungsingenieur-  
-Planungsamt-  
O - 2759 Schwentin - Tel. 88 93 28

Angelerfertigt am 13.5.1992

Hersteller  
Staatsunternehmen  
Geodäsie und Kartographie  
Produktionsbereich Rostock/in Abw.  
Hergerichtet nach VL 2671/17/90 (Ausgabe 2/80)  
Grundtyp Spezialtyp nach VL 2671/17 (Ausgabe 2/80)  
Revisionsliste: 

Nr.	1	2	3	4
von	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992
von	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992
von	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992
von	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992	13.5.1992

entwurf S & D STADT & DORF  
Architekten - Planer - Landschaftsarchitekten  
Juni 1992