

Stadt Laage
Bebauungsplan Nr.17
"Auf den Fußstücken"
Gemarkung Laage
Flur 7
Entwurf
M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**
 Im Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus) auf 2 Wohneinheiten beschränkt.
- Festsetzung der Höhenlage (gem. § 9 (2) BauGB)**
 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 90 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstückes angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen. Weist die Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück ein Gefälle auf, so ist für die Bestimmung der Höhenlage ein Durchschnittswert aus dem höchsten und dem niedrigsten Punkt zu bilden. Als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung gelten auch von mehreren Anlagen gemeinsam genutzte Zufahrten. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- Gebäudehöhe (gem. § 18 (2) Nr. 4 BauNVO)**
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (oberster Punkt der Dachkonstruktion gleich oberer Bezugspunkt) darf max. 9 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstückes angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen. Weist die Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück ein Gefälle auf, so ist für die Bestimmung der Höhenlage ein Durchschnittswert aus dem höchsten und dem niedrigsten Punkt zu bilden. Als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung gelten auch von mehreren Anlagen gemeinsam genutzte Zufahrten. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. 23 (6) BauNVO)**
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 14 BauNVO), Stellplätzen und Garagen (gem. § 12 BauNVO) in einem Abstand bis 3,00 m von der Straßengrenzlinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, nicht errichtet werden.
- Anzupflanzende Bäume (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
 8.1 Je Hausgrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang 14 - 16 cm) oder ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.
 8.2 Je 100 lm Straßenlänge sind in den Planstrassen A, B und C jeweils 3 Straßenbäume als drei- bis viermal verschulte Balaenware mit 15 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahlbock gegen Anfahrtschäden und Windwurf zu sichern.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
 7.1 Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu sichern.
 7.2 Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht für die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern, insbesondere zum Zwecke der Oberflächenwasserleitung.
- Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
 8.1 Sofern innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Anpflanzung von Sträuchern bzw. Bäumen festgesetzt ist, sind Sträucher als zweimal verschulte, balastlose Ware von 80 bis 100 cm Höhe zu pflanzen. Bäume als zweimal verschulte, balastlose Heister von 150 bis 200 cm Höhe, jeder Heister ist durch einen schrag gestellten Baumpfahl gegen Windwurf zu sichern. Zusammenhängende Pflanzflächen sind durch entsprechende Vorkehrungen vor Wildverbiss zu schützen.
 8.2 Randeingrünung
 Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche sind standortgerechte einheimische Gehölze (Bäume und Sträucher) in zwei Reihen mit einem Pflanzabstand von 1x1 m anzupflanzen, der Baumanteil der Gehölzfläche dieses Bereiches soll bei 6 % liegen. Baumgruppen aus maximal 5 Stück einer Art sind zulässig.
 8.3 Naturnahe Grünfläche
 Die gekennzeichnete Fläche ist gruppenartig mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und entlang der Nordgrenze auch mit Ziersträuchern auf etwa 50 % zu begrünen, der übrige Flächenanteil mit einer mageren standortgerechten Landschaftsraumbegrünung anzulegen, die die Gehölzflächen nach der Dauer der Anwachspflege der Gehölze (2 Jahre) der naturnahen Eigenentwicklung zu überlassen ist. Zum Zeitpunkt der Pflanzung soll der Baumanteil (bezogen auf die Gesamtzahl der Gehölze) bei 6 % liegen. Die Anlage eines maximal 3 m breiten, in wassergebundener Weise befestigten Weges ist dabei zulässig.
 8.4 Spielfläche
 Der Spielfeld ist unter Verwendung natürlicher Materialien und einheimischer Gehölze zu gestalten (z.B. Splendeschicht aus örtlichen Findlingen, Baumstämmen und -wurzeln sowie Erddicht mit Harzglas etc.). Die räumliche Grenze der Spielfläche ist mit einer mindestens 5 m breiten gruppenartigen Gehölzpflanzung (Bäume und Sträucher) einzugrenzen. Die Anlage eines maximal 3 m breiten, in wassergebundener Weise befestigten Weges ist dabei zulässig.
 8.5 Graben
 Der gekennzeichnete Teilabschnitt der Grünzone ist mit einer gruppenartigen Gehölzpflanzung (Bäume und Sträucher) und Landschaftsraumbegrünung zu begrünen. Zum Zeitpunkt der Pflanzung soll der Baumanteil (bezogen auf die Gesamtzahl der Gehölze) bei 6 % liegen. Zur Ableitung im Plangebiet anfallender Niederschläge ist die Anlage eines offenen Grabens vorzusehen. Die Böschungsbegrünung des Grabens darf ein Verbotnis von 1:1,5 nicht unterschreiten und ist mit tscharifigen Aufweigungen (Flachwasserbereiche mit Böschungsbegrünung bis 1:5) zu versehen. Grabenbegleitend ist ein 3 m breiter „Unterhaltungsweg“ von Gehölzen freizuhalten, um Pflegemaßnahmen am Graben durchführen zu können. Die Anlage eines maximal 3 m breiten, in wassergebundener Weise befestigten Weges ist dabei zulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist ferner sicherzustellen, dass ein Eintrag von aufschwimmenden Leichtstoffen (Öle, Fette etc.) in das Biotop Fischteich vermieden wird. Einzelheiten zur baulichen Ausführung sind mit den zuständigen Stellen des Landkreises Güstrow (insbesondere Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde) abzustimmen. Die Wasserversorgung des Fischteiches ist mittels unterschiedlicher Rotordrüsele zu regeln, das sowohl bei geringen Niederschlägen als auch bei Starkregenereignissen Wasser in den Fischteich gelangt.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
 1.1 In dem mit der örtlichen Bauvorschrift 1.1 gekennzeichneten Bereich sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 qm als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalddächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 60° zulässig. Niederschlags-Gebäude mit einer Traufhöhe von unter 1,8 m sind nicht zulässig.
- Farben der Dacheindeckung**
 2.1 In dem mit der örtlichen Bauvorschrift 2.1 gekennzeichneten Bereich sind für die Dacheindeckung ausschließlich Materialien in rotbrauner Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtonen gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012.
 2.2 In dem mit der örtlichen Bauvorschrift 2.2 gekennzeichneten Bereich sind für die Dacheindeckung Materialien in rotbrauner bzw. schwarzer Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen rotbraunen Farbtonen gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als Grundlage für die zulässigen schwarzen Farbtonen gelten die RAL-Farbwerte 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022, 8011 und 9017. Die Dacheindeckung mit natursteinartigen Materialien ist zulässig.
- Grundstückeinfriedungen**
 Grundstückeinfriedungen sind an den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seiten als Hecken in einer Höhe von max. 70 cm auszuführen. Zusätzliche Zaune sind nur zulässig sofern sie strahlenspezifisch von Hecken verdeckt sind. Die Hecken sind aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzupflanzen.
- Satellitenanlagen**
 Satellitenanlagen sind nur an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten mit einem Durchmesser von höchstens 30 cm zulässig.

Hinweise

- Baumutzungsverordnung**
 Es gilt die Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern.
- Altabtragungen**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Güstrow zu benachrichtigen.
- Fluglärm**
 Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Laage können durch die Nähe zum Flughafen Rostock-Laage und den Überflug von Flugzeugen einzelne Lärmereignisse nicht vermieden werden. Dieser Lärm liegt unterhalb der gesetzlichen Schwellenwerte, er ist tolerierbar.
- Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Laage**
 Auf die Verpflichtung zum Anschluss der Baugrundstücke an die Versorgungsleitungen zur Wärmeversorgung gemäß § 4 Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Laage wird hingewiesen.
- Pflanzentafel**
 Die in folgenden aufgeführten standortgerechten Laubgehölze sind für die Anpflanzungen zur freien Landschaft und innerhalb des naturnahen Grünzuges geeignet. Blütenrispen sollten lediglich entlang der dem Baugrundstück zugewandten Grenze des naturnahen Grünzuges gepflanzt werden.
Wildgehölze:

Aschweide	Salix cinerea	Weißdorn	Crataegus monogyna
Brombeere	Rubus fruticosus	Wildapfel	Malus sylvestris
Bruheide	Salix fragilis	Wildrose	Pyrus communis
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eiche	Fraxinus excelsior	Zitterpappel	Populus tremula
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Feldahorn	Acer campestre		
Felsenbirne	Amelanchier lanceolata	Blietensträucher und Ziergehölze:	
Gemeine Birke	Betula pendula	Fingertstrauch	Potentilla fruticosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Flieder	Syringa vulgaris
Haselnuß	Corylus avellana	Forsthyazinthe	Forsthyazinthe
Holunder	Sambucus nigra	Forsthyazinthe	Phlomis tuberosa
Hundrose	Rosa canina	Phlomis tuberosa	Phlomis tuberosa coronaria
Kornelrösche	Cornus mas	Spiräe	Spiraea verticillata
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Wegweiser	Wegweiser
Ornide	Salix aurita	Zierjohannisbeere	Ribes sanguineum
Pflaumenblüten	Eucalyptus europaea		
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		
Salweide	Salix caprea		
Schöne	Prunus spinosa		
Schneeball	Viburnum opulus		
Schwarzdorn	Alnus glutinosa		
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia		
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		
Stieleiche	Quercus robur		
Vogelersche	Prunus avium		

Präambel

AUFGUNDE DES § 10 DES BAUGESAMZEUGES (BAUG) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM FOLGENDE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT BESCHLOSSEN.

Verfahrensvermerke

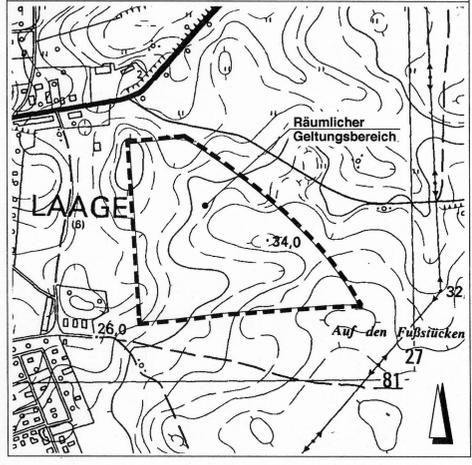
- AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFTRETTENS VON STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM DIE ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFTRETTENS-BESCHLUSSES IST IM STADTISCHEN ANZEIGER AM ERFOLGT.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER
- DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER
- DIE ENTWURFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM BIS ZUM WAHREND DER DIENST- UND OFFNUNGSZEITEN NACH § 3 ABS 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDEKEN UND ANREGUNGEN WAHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, IM STADTISCHEN ANZEIGER AM ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WERDEN.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER
- DER KATASTERMÄßIGE BESTAND AM WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENIGT. HINSEHLICH DER LAGERICHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GLT DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR GROS ERFOLGT, DA DIE RECHTSVERBÄNDLICHE FLURKARTE IM MAßSTAB 1: VORLIEGT. REGRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGEBLEITET WERDEN.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER
- ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG:

 PROJEKTBEARBEITUNG: O. FREITAG
 TECHNISCHE MITARBEIT: D. KNEBEL
 ENTWURF: 26.06.2001
 SATZUNG:
 INGENIEURBÜRO THALEN
 38194 D 20122 Oelbunz 1 - Tel: 041 62499-0 Fax: 041 62499-99
- DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT DIE VORBRACHTEN BEDEKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT WORDEN. DAHER HABEN DIE ENTWURFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT SOWIE DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM BIS ZUM WAHREND DER DIENST- UND OFFNUNGSZEITEN ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DABEI IST BESTIMMT WORDEN, DASS BEDEKEN UND ANREGUNGEN NUR ZU DEN GEÄNDERTEN UND ERGÄNZTEN TEILEN VORBRACHT WERDEN KÖNNEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDEKEN UND ANREGUNGEN WAHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN, SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, IM STADTISCHEN ANZEIGER AM ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WERDEN.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER
- DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT WURDE AM VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM GEBILDET.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER
- DER SATZUNGSBESCHLUSS IST IM STADTISCHEN ANZEIGER AM ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DIE SATZUNG IST AM IN KRAFT GETRETEN.
 LAAGE, DEN
 BÜRGERMEISTER

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Verkehrflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Grünflächen**
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
 Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Grünfläche
 TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
 OB: 1 gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1
 Vorgeschlagener Standort für Müllsammelplätze

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Stadt Laage
Bebauungsplan Nr.17
"Auf den Fußstücken"
Gemarkung Laage
Flur 7
Entwurf
M. 1 : 1.000