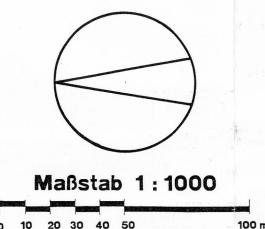
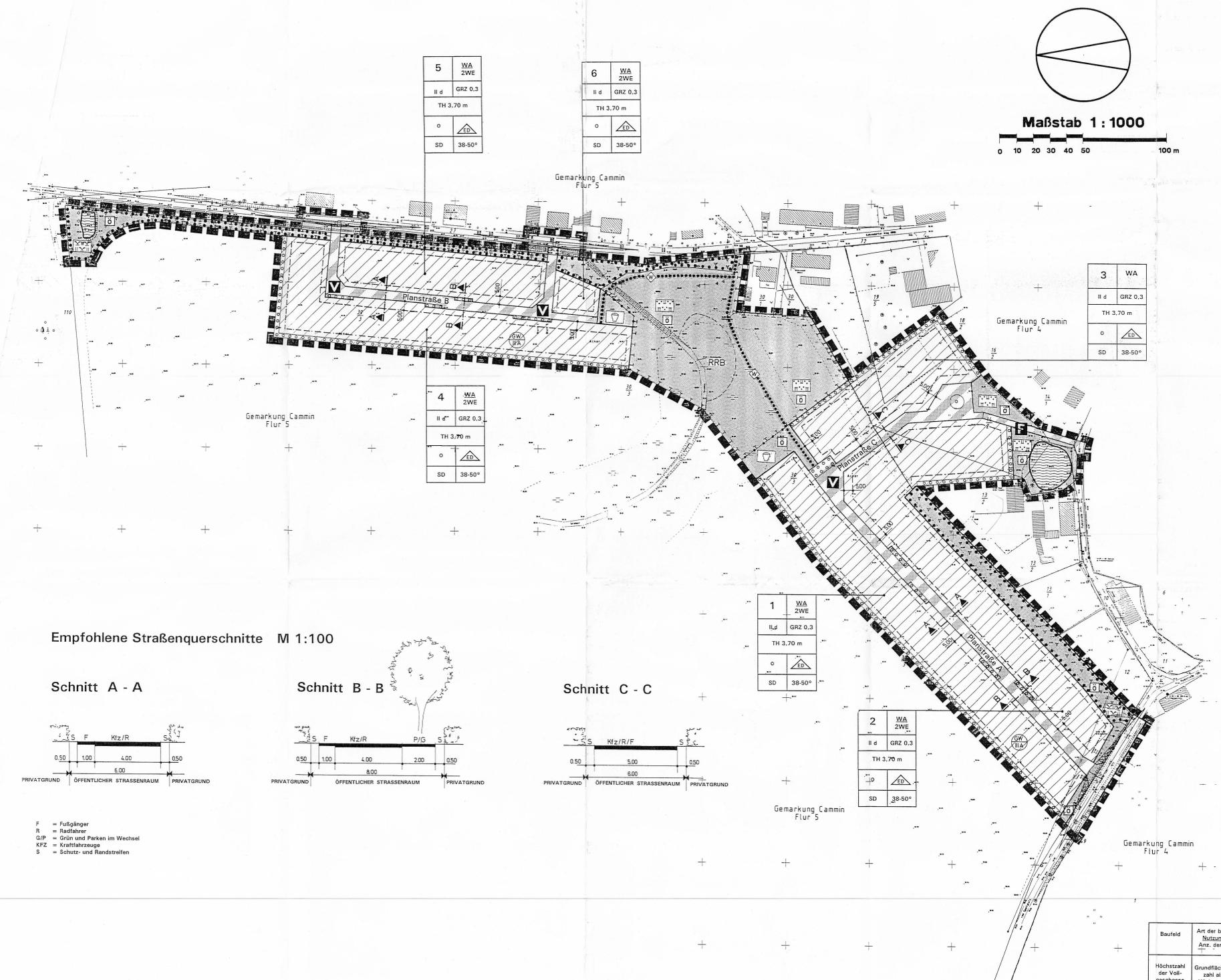


SATZUNG DER GEMEINDE CAMMIN über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

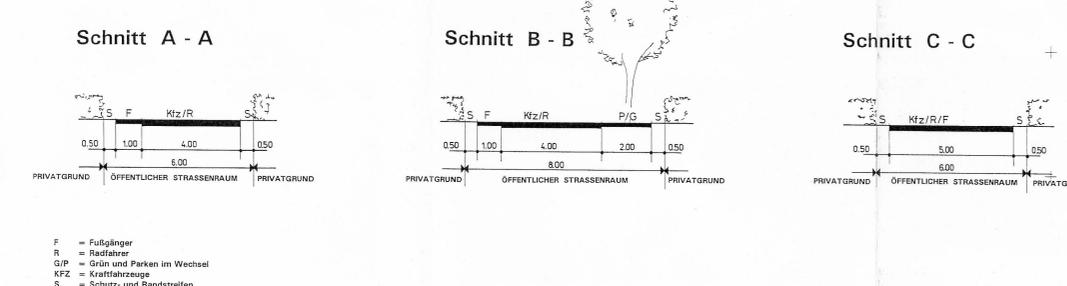
- Wohngebiet "Am Rehmel"- nordöstlich der Straße „An'n Pauhl“, südöstlich des Weges zum Sportplatz und westlich des Neu Kokendorfer Weges -

2. Entwurf

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Empfohlene Straßenquerschnitte M 1:100



F = Fußgänger
R = Radfahrer
G/P = Grün und Parken im Wechsell
KFZ = Kraftfahrzeuge
S = Schutz- und Randstreifen

Lage- und Höhenplan zum B-Plan "Am Rehmel" 1:1000	
AK	1:1000

Baufeld	Art der baul. Nutzung
Höchstzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	max. Traufhöhe
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bebauung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Planzeichen** Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 WE** höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- GRZ** Grundflächenzahl
- II d** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II. Gesch. nur im Dachgeschoss zulässig
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- o** Offene Bauweise
- △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD** Satteldach
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- F** Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Spielplatz
- naturnahe Parkanlage
- Sukzessionsfläche mit Sträuchern
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
- Zweckbestimmung:**
- GW III A** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzzone III A
- 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)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
- bei schmalen Flächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- 37,50** vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorhandene, künftig entfallende Hauptversorgungsleitungen (hier: 0,4 kV Freileitung)
- +** Bemaßung in Metern
- RRB** Vorbehaltliche Regenrückhaltebecken
- örtlicher Hauptweg
- △** Sichtdreieck

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauVO)
- Die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.
 - In allen Baufeldern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauVO)
- Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens am Anschluß des Grundstücks (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauVO). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 21 a BauVO)
- In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) entlang der Planstraßen A und B sind notwendige öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten zulässig.
 - Weitere notwendige öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendeanlagen einzuordnen.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14, 22, 23 BauVO)
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist max. 50 cm über Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß von Garagen mindestens 5,0 m, von überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur: Einfriedungen, Pergolen, Teppichkopfstangen, Müllboxen.
 - Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.
- SICHTDREIECKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelsäume mit einem Kronensatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- GRÜNGESTALTUNG** (§ 9 Abs. 20 und 24 BauGB)
- Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baufelder 1, 2 (teilweise), 3 und 4 besteht ein Pflanzgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Es ist eine geschlossene Pflanzung aus heimischen Laubböhlern in einer Breite von mindestens 2 m herzustellen und zu pflegen.
 - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen entlang der Planstraßen A und B ist jeweils in Abstimmung mit den notwendigen Zufahrten und Stellplätzen ein Laubbau zu pflanzen und die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen.
 - Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Baugelbietes ist (max. 1/3 der Gesamtfläche) mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn) und Sträuchern (z.B. Haselnuß, Flieder) zu bepflanzen. Einseitlich der festgesetzten Bäume an den Straßen sind für die Anpflanzung min. 3x verpflanzte Bäume mit einem Mindestumfang von 16-18 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, so daß es Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungswinkel, Zu- und Ablauf).
 - Stellplätze und Wege sind nicht zu versiegeln. Zulässig sind Pflaster, Rasengittersteine sowie Schotterrasen.
 - In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind nicht nur vorhandene Gehölze zu erhalten; sondern auch die für den Bereich typischen Arten der natürlichen Vegetation zu pflegen, zu ergänzen oder nachzupflanzen.
 - Die Bepflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Baukörper folgenden Pflanzzeit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - Bei der Grüngestaltung des Spielplatzbereichs dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern oder Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)** (§ 86 BauO)
- Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Metall-, Draht-, Plaster- oder Betonzaune ist unzulässig.
 - Die Stellsicher sind mit Dachziegel/ Dachpfannen in roter Farbe oder anthrazit zu decken.
 - In allen Baufeldern ist für die Dachfläche der Hauptgebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis 50 Grad festgesetzt.
 - Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.
 - Außenwände der Wohnhäuser sind in Verblendmauerwerk oder geputzt auszuführen. Nicht erlaubt sind Kunststoffschilder.
 - Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken einzubeziehen.
- HINWEISE:**
- Im Bereich des Plangebietes sind bereits mehrere Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalbehörde erfolgen darf. Darüber hinaus sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und ev. auftretende Funde gemäß § 11 DschG unverzüglich bergen und dokumentieren können. Zwischen Bauherr und Landesamt ist eine Vereinbarung über das Volumen der Bergungs- und Dokumentationsarbeiten abzuschließen.
 - Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete: I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) für die Trinkwasserschutzzone III A, da sich das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Cammin befindet.
- BERMerkung:**
- Der Abstand aller nicht eingemäßen Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) beträgt 3 Meter.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... zum ... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... erfolgt.
 - Die für die Neuordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.
 - Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
 - Die von der Planung bedürftigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... und ... auf Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am ... 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 ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung durch jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Der interkommunale Bestand am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der gegenseitigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Fixierung im Maßstab 1: ... vorliegt. Regensprüche können nicht abgelehnt werden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 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 ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung durch jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfaßt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... bestätigt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verfahren und Formvorschriften und von Möglichkeiten der Abwägung sowie auf die Bestrafungen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf §§ 203 und § 204 des Strafgesetzbuches (StGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- Übersichtsplan M 1:10 000**
-
- Cammin**
Landkreis Bad Döberam
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 1
2. Entwurf
Für das Wohngebiet "Am Rehmel"; nordöstlich der Straße "An'n Pauhl", südöstlich des Weges zum Sportplatz und westlich des Neu Kokendorfer Weges
- Cammin, 23.05.1996
- APR
- Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK-Nr. 114-81-14 & 116-91-14
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin und Gartengestalterin
Rosa-Luxemburg-Str. 18, 18055 Rostock, Tel. 0381 45 88 84 Fax 0381 4934727