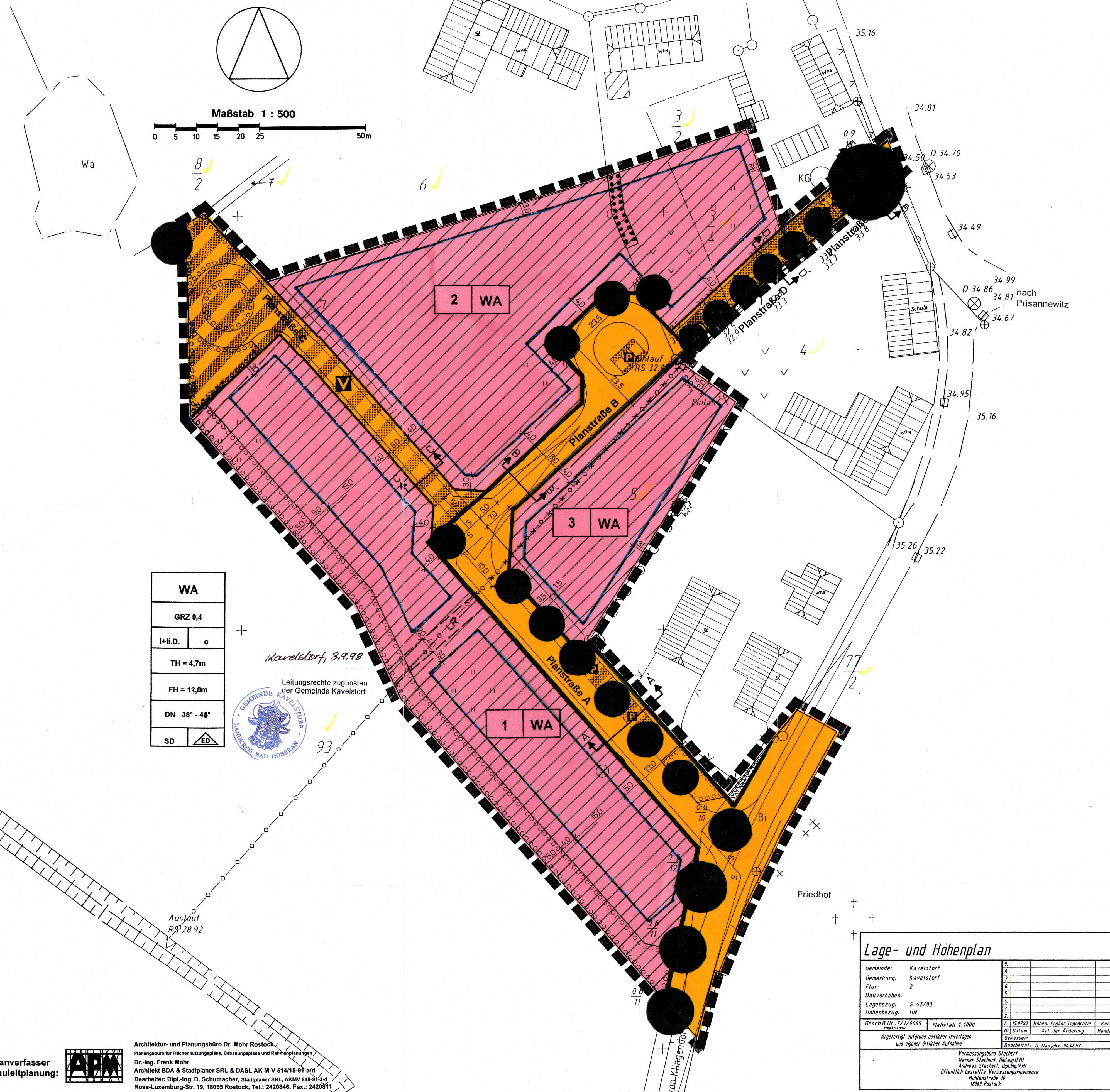


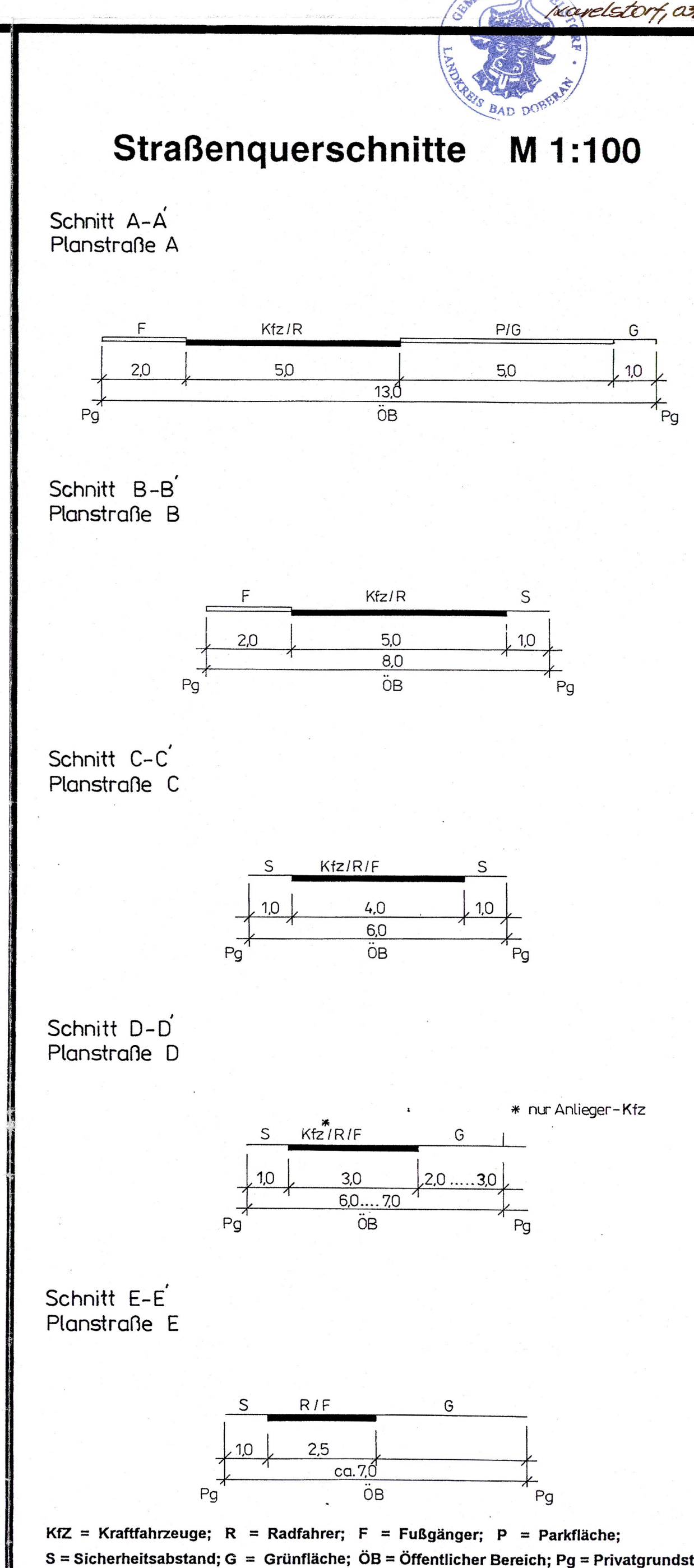
Satzung der Gemeinde Kavelstorf über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet „Schmiedekoppel“

südlich der Bebauung an der Kirche, westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1998 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAO M-V) vom 28. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kavelstorf vom 17.02.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet „Schmiedekoppel“ in Kavelstorf, südlich der Bebauung an der Kirche, westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße, auf den Flurstücken 34, 5 und 93 der Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), 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 Ausweisung der Baugrenze und die Darstellung der Planhülle (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 69).

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I + i.D. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, das 2. Vollgeschosß ist Dachgeschosß

TH Traufhöhe als Höchstmaß (siehe Definition im Teil B)

FD Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Definition im Teil B)

DN Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

SD Steildach als Sattel- oder Krüppelwalmdach

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg
- Fläche für das zeitweilige Aufstellen von Abfallbehältern

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgränze

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

vorgesehene Straßenführung

Entwässerungsleitung, unterirdisch, Bestand

Entwässerungsleitung, unterirdisch, fortfallend

Bemaßung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig: bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 4 BauNVO; nicht zugelassen werden: Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die der Versorgung der Baugruppe mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind in den Baugruppen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Carports und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nicht zulässig.
- Die im Teil A festgesetzte Traufhöhe (TH) als Höchstmaß von der vorhandenen Geländeoberfläche an der Straßenfront des Gebäudes bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Die Oberkante des am Haus vorhandenen Geländes gilt auch als Bezugspunkt für die im Teil A festgesetzte Firsthöhe. (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme hochstammiger Bäume.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

§ 86 LBAO M-V

- Alle Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtonen rotbraun, braun oder anthrazit zu decken. Diese Festsetzung und die Festsetzung der Dachneigung im Teil A ist für Nebengebäude, Garagen und Carports nicht zwingend. Im Baugrundstück ist die Firstrichtung der Wohngebäude im rechten Winkel oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie festzusetzen.
- Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz- oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Im Giebelbereich oberhalb der Traufhöhe, an den Giebelwänden und an Nebengebäuden und Garagen sind auch Holzverkleidungen zulässig. Holzverkleidung des gesamten Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Fassaden einen weißen Farbton erhalten.
- Zaune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Holzzäune zulässig.
- Müllsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG:

§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB

- Entlang der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von den dargestellten Baumstandorten bis zu 3 m sind zulässig. Die Straßenbäume sind als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in folgenden Arten zu pflanzen: Planstraße A: Winterlinde (Tilia cordata) Verkehrsberuhigter Bereich und Geh- und Radweg: Vogelbeere (Sorbus aucuparia). Bei Baumpflanzungen im Straßenraum ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nordwesten sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste in Gruppen zu pflanzen. Nach der Entwicklungspflege ist dieser Bereich der Eigenentwicklung zu überlassen.
- Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Entlang des Südwestrandes des Wohngebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 5 m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20 m Länge ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen. Für die Pflanzgebote im Plangebiet gelten folgende Mindestqualitäten (soweit nicht vorstehend anders festgesetzt): Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm. Gehölzliste: Quercus robur, Tilia cordata, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Prunus avium, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Eonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Rosa rubiginosa, Cornus mas, Salix caprea.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18320 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
- Die befestigten Flächen in den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg und Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche und private Pkw-Stellplätze sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

16. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Natur- und Landschaftsaustausch, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren sind: Renaturierung der Wasserfläche (Kleingewässer) nordwestlich des Baugrubes und Sanierung der Gehölzbestände im Umfeld - sind entsprechend dem Grünordnungsplan und dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kavelstorf und dem Vorträger durchzuführen.

17. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Regenwasserzuleitungsnetz einzuleiten. Das gesamte Regenwasser ist über das Kleingewässer und eine Rohrleitung in den Graben 17/1 einzuleiten.

HINWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bekannte Bodendenkmale angetroffen. Wenn in ein Bodendenkmal eingegriffen werden soll, so ist im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme die fachgerechte Bergung und Dokumentation des betroffenen Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten zu tragen hat (§ 7 Abs. 7 in Verbindung mit § 6 Abs. 3 DSchG M-V). Daher ist es notwendig, sämtliche mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen während des Mutterbodenabtrags archäologisch durch fachkundiges Personal zu betreiben, um sinnvollerweise zunächst während des Abschlusses der Versorgungsleitungen in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Bad Döberan übernahmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit. Dazu ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalbehörde rechtzeitig, mindestens aber 4 Wochen vor Realisierung schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Nur so kann eine gesicherte Planungssicherheit bezüglich der notwendigen archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten und deren Umsetzung vor dem eigentlichen Baugeschehen oder baubegleitend erreicht werden, um Verzögerungen der Baumaßnahme zu vermeiden.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub und unbelasteter Bauschutt sind wiederzuverwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bauarbeiten anfallender Bodenschutt ist vollständig der Kreisverwaltung zu informieren, Ausgängen oder Reste aller Ablagerungen ist das Umweltamt der Kreisverwaltung zu informieren.

Bei auftretendem Altlastenverdacht (bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abtätiger Bereich, anormale Flutung, Ausfall von versauernden Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste aller Ablagerungen) ist das Umweltamt der Kreisverwaltung zu informieren.

Entsprechend der kommunalen Abfallentsorgung des Landkreises Bad Döberan besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverderbliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.1998, der die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Wohngebiet „Schmiedekoppel“ in Kavelstorf, südlich der Bebauung an der Kirche, westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße, auf den Flurstücken 34, 5 und 93 der Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erließ.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.06.1998 durchgeführt worden.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 16.10.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.10.1997 bis zum 02.12.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 vorgebracht werden können, in der Zeit vom 28.10.1997 bis zum 02.12.1997 öffentlich bekannt gemacht worden.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 31.12.1997 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lage der Grundstücke ist der Katasteramt der Kreisverwaltung mitgeteilt worden, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:50.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 16.10.1998 (Siegelabdruck) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. 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 28.10.1997 bis zum 02.12.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 28.10.1997 bis zum 02.12.1997 öffentlich bekannt gemacht worden.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.10.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.10.1997 gebilligt.

Kavelstorf, 14.04.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 16.10.1997 Nr. 116/10/00, 13.05.1997 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kavelstorf, 16.10.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.10.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 16.10.1997 Nr. 116/10/00, 13.05.1997 bestätigt.

Kavelstorf, 16.10.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

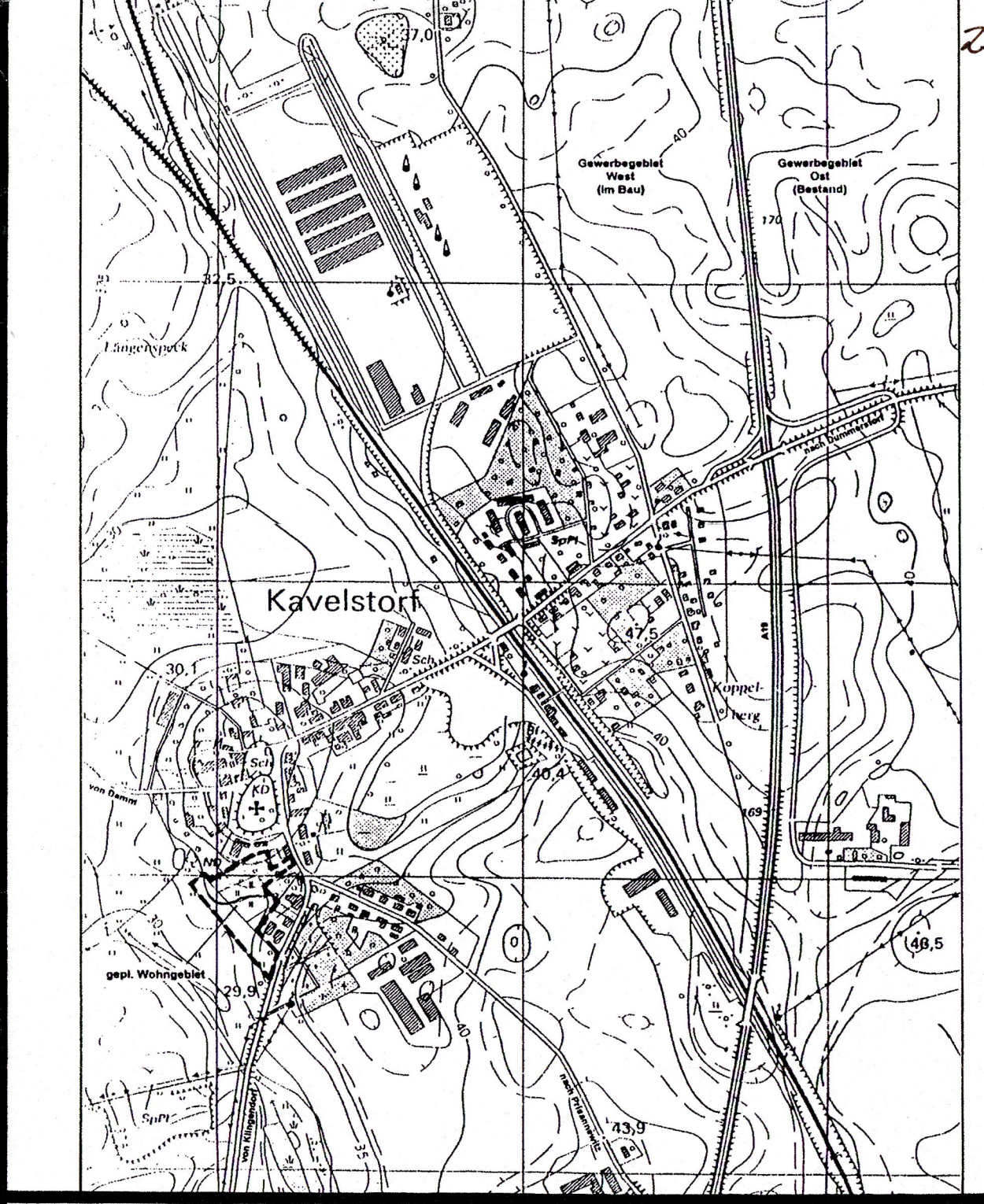
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt:

Kavelstorf, 16.10.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 16.10.1997 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.10.1997 in Kraft getreten.

Kavelstorf, 16.10.1998 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Übersichtsplan



KAVELSTORF
Landkreis Bad Döberan

Bebauungsplan Nr. 3
WOHNGEbiet „SCHMIEDEKOPPEL“
südlich der Bebauung an der Kirche,
westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße

Kavelstorf, Februar 1998
Bürgermeister