PRÄAMBEL ges. 13.02.02 verfehlt

Aufgrund der § 7 BauGB -MaßnG und § 86 LBauOM/V wird auf Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow vom ~~13.03.2001~~ und mit Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde diesem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.02 " 9 WE - Schwaaner Straße" Groß Grenz, bestehend aus Planzeichnung, Planteil A und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, Planteil B und nebenstehenden Festsetzungen über die Baugestaltung als Satzung beschlossen.

Bröbberow, den 27.04.01 ges. 14.05.02 .....
Bürgermeister

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow hat in ihrer Sitzung am 13.08.1997 den Aufstellungsbeschluß (Beschluß - Nr. 18/97) des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" der Gemeinde Groß Grenz gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 (1) BauGB vom 15.08.97 bis 3.09.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Bröbberow, den 11.04.01 .....
Bürgermeister

Siegel

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.

Bröbberow, den 10.04.01 .....
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 11.09.2000 durchgeführt worden.

Bröbberow, den 11.04.01 .....
Bürgermeister

Siegel 3.879/11.7.00 ges.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 28.11.00

Bröbberow, den 11.04.01 .....
Bürgermeister

Siegel 08.03.00

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow hat am 07.08.00 dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Bröbberow, den 11.04.01 .....
Bürgermeister

Siegel

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz und die Begründung hat in der Zeit
von 28.11.00 bis 28.12.00
während der allgemeinen Öffnungszeiten im Bauamt, Amt Schwaan gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll bei der Gemeinde Bröbberow geltend gemacht werden können, am 08.11.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Auslage 9.11.00 - 3.12.00

Bröbberow, den 11.04.01 .....
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz am ....., wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte, gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 12.04.01 .....
Ort, Datum Siegel - Vermessungsstelle

.....
Unterschrift
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 14.05.02 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt wurden.

Bröbberow, den 21.05.02 ges. 1605. 02 .....
Bürgermeister

Siegel

ges. 13.07.02

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz wurde am 14.05.02 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow als Satzung beschlossen.
In gleicher Sitzung wurde die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz gebilligt.

Bröbberow, den 17.04.02 ges. 14.05.02 .....
Bürgermeister

Siegel

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz wurde mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 24.05.2002 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Bröbberow, den 12.04.01 ges. 14.05.02 .....
Bürgermeister

Siegel

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsänderungsbeschluß der Gemeindevertretung Bröbberow vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet und wurden mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Doberan vom ..... (AZ.....) bestätigt.

Bröbberow, den ....
Bürgermeister

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz wird hiermit ausgefertigt.

Bröbberow, den 08.05.2002 .....
Bürgermeister

Siegel

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz 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 31.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 31.05.2002 in Kraft getreten.

Bröbberow, den 06.06.2002 .....
Bürgermeister

Siegel

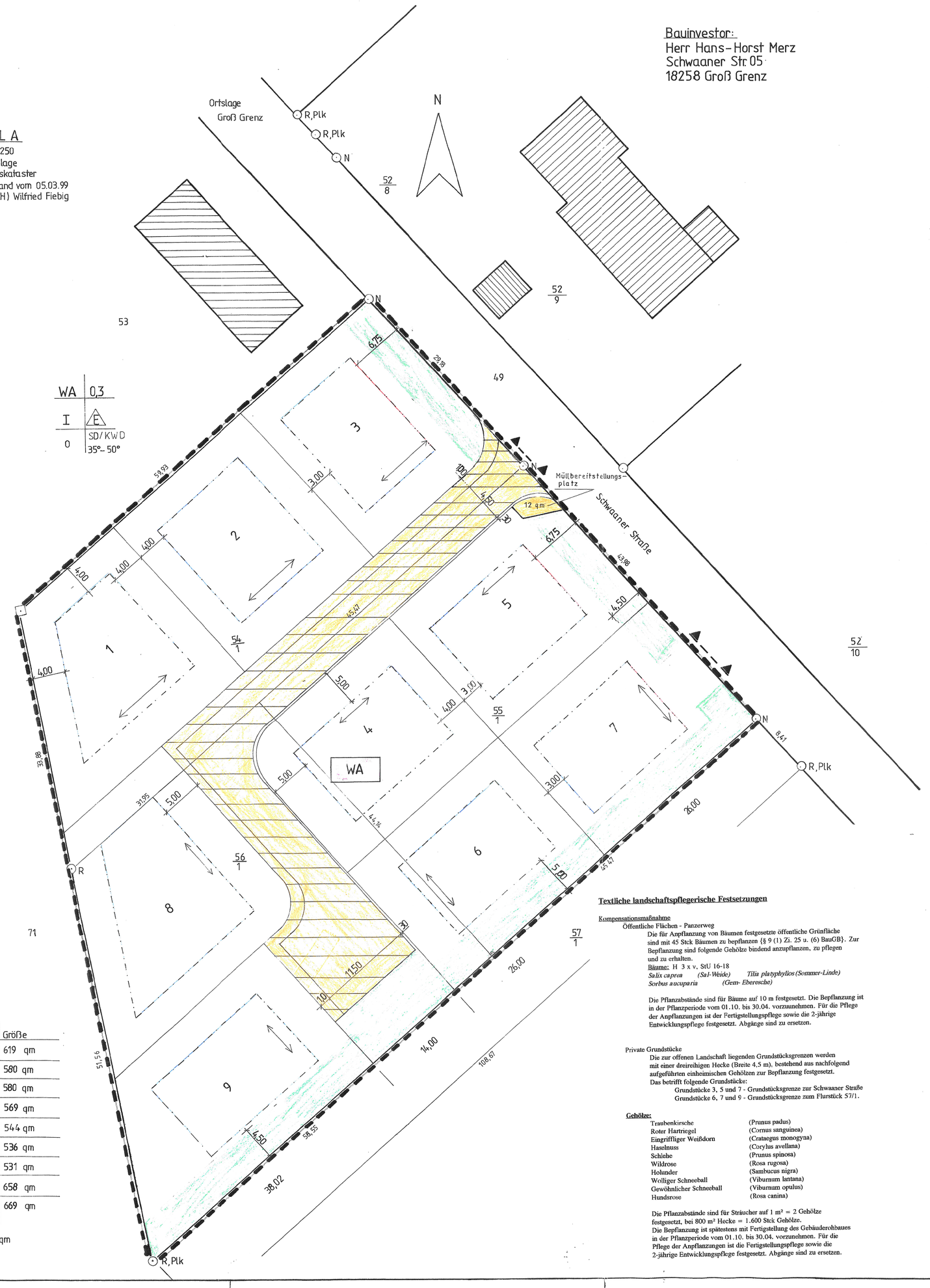
Vorhaben -und Erschließungsplan Nr. 02

"9 WE - Schwaaner Straße"

Gemarkung Groß Grenz Landkreis Bad Doberan

Bauinvestor:
Herr Hans-Horst Merz
Schwaaner Str 05
18258 Groß Grenz

PLANTEIL A
Maßstab 1:250
Kartengrundlage
Liegenschaftskataster
nach dem Stand vom 05.03.99
Dipl.-Ing. (FH) Wilfried Fiebig
GK 42/83



Grundstück	Größe
1	619 qm
2	580 qm
3	580 qm
4	569 qm
5	544 qm
6	536 qm
7	531 qm
8	658 qm
9	669 qm

Gesamt: 5286 qm

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Kompensationsmaßnahme
Öffentliche Flächen - Panzerweg
Die für Anpflanzung von Bäumen festgesetzte öffentliche Grünfläche sind mit 45 Stck Bäumen zu bepflanzen (§ 9 (1) Zi. 25 a. (6) BauGB). Zur Bepflanzung sind folgende Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Bäume: H 3 x v, StU 16-18
Salix caprea (Sal-Weide) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Sorbus aucuparia (Gem- Eberesche)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 10 m festgesetzt. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode vom 01.10. bis 30.04. vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist der Fertigstellungspflege sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.

Private Grundstücke
Die zur offenen Landschaft liegenden Grundstücksgrenzen werden mit einer dreireihigen Hecke (Breite 4,5 m). bestehend aus nachfolgend aufgeführten einheimischen Gehölzen zur Bepflanzung festgesetzt.
Das betrifft folgende Grundstücke:
Grundstücke 3, 5 und 7 - Grundstücksgrenze zur Schwaaner Straße
Grundstücke 6, 7 und 9 - Grundstücksgrenze zum Flurstück 57/1.

Gehölze:

Traubenkirsche	(Prunus padus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Rosa rugosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)

Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1 m² = 2 Gehölze festgesetzt, bei 800 m² Hecke = 1.600 Stck Gehölze.
Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäuderohbaues in der Pflanzperiode vom 01.10. bis 30.04. vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Fertigstellungspflege sowie die 2-jährige Entwicklungspflege festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBauOM/V

1. ***Räumlicher Geltungsbereich:***
Die nachfolgenden Festsetzungen Pkt 2 bis 5 gelten für den Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 " 9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz.

2. ***Dächer:***
(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitigen Dachneigung von 35 - 50° zulässig.
(2) Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton vorzunehmen.
(3) Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Spitzgauben zulässig.

3. ***Fassaden:***
(1) Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zulässig.
(2) Holzverkleidungen sind in gedeckten Farben zu behandeln. Umlaufende Verkleidungen sind nicht zulässig.
(3) Fenster sind in stehendem Format mit einem Seitenverhältnis von mind. 5 : 4 auszubilden.
In den Obergeschossen sind auch quadratische Formate zulässig.

4. ***Zusätzliche Bauteile, Anbauten, Nebengebäude:***
(1) Nebengebäude und Anbauten sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

5. ***Einfriedungen, Vorgärten, Zufahrten, Stellplätze:***
(1) Einfriedungen sind nur zulässig als lebende Hecken und/oder Holzzäune.
(2) Die privaten Freiflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
(3) Notwendige Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit offen verlegtem Natursteinoder Betonrechteckpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	**§ 9(1) Nr 1 BauGB u. §§ 1 - 11 BauNVO**
WA	Allgemeines Wohngebiet	**§ 4 BauNVO**
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	**§ 9(1) Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO**
0,30	Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.2	**§ 19(1) BauNVO**
(0,30)	Geschoßflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	**§ 16(4) Satz 2 BauNVO**
35° - 50°	Dachneigung	
	BAULINIEN; BAUGRENZEN	**§ 9(1)) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO**
E	Einzelhäuser in offener Bauweise Bauweise zul. s.textl. Festsetzungen Ziff. 1.3 ff	**§ 22(2) BauNVO**
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Hauptgebäuderichtung	**§ 9(1) Nr. 2 BauGB**
	VERKEHRSFLÄCHEN	**§ 9(1) Nr. 11 BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie	**§ 9(1) Nr. 11 BauGB**
	Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	**§ 9(1) Nr. 11 BauGB**
	Bereich einer Ein- und Ausfahrt ohne Beschränkung	**§ 9(1) Nr. 11 BauGB**
	PFLANZGEBOTSFLÄCHEN	**§ 9(1) Nr. 25 BauGB**
	Anpflanzungen von Sträuchern (Hecke)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	**§ 9(7) BauGB**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132).

Satzung der Gemeinde Bröbberow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02, "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02, "9 WE - Schwaaner Straße" in Groß Grenz gemäß § 7 BauGB-MaßnG in Verbindung mit § 86 LBauO M/V.

Planteil A - Planzeichnung bestehend aus: 1 Lageplan A

Maßstab des Lageplanes: 1 : 250
Zeichenerklärung
Bestimmungen

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen i.d.R. größere Flächen beanspruchen, die hier dem Wohnungsbau vorbehalten werden sollen.

1.2 Die Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauNVO zu ermitteln. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) Satz 3 nur für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von max. 0,4 zulässig.

1.3. Für das Baugebiet ist nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgeschrieben, wobei das Dachgeschoß genutzt werden kann.

1.4. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB werden 9 Baugrundstücke festgesetzt.

1.5. Die Sockelhöhe wird auf 0.6 m, sowie die Firsthöhe auf 9 m (= Oberkante Erdgeschoßfußboden) begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Sockel- und Firsthöhe ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichenden Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Gebäudehöhe der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

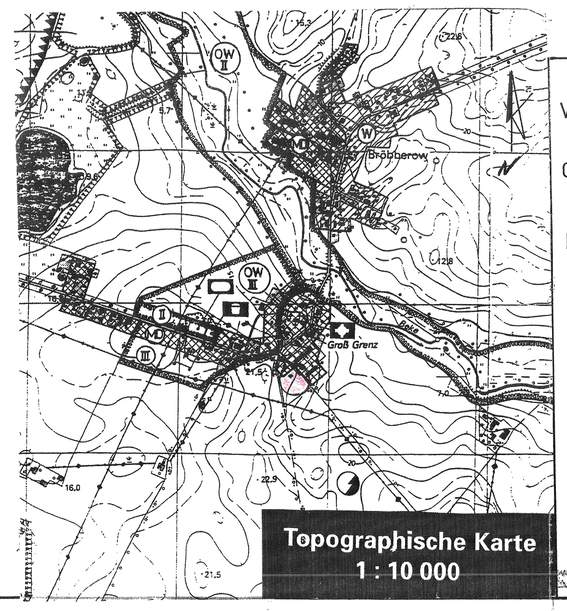
1.6. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eingeschränkt wie folgt:
Zulässig sind nur Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.
Ausnahmsweise zulässig sind Gewächshäuser und Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von max. 8 m². Weiterhin zulässig sind Steilplätze und Nebengebäude wie z.B. Garagen.

1.7. Die maximal mögliche Versiegelung des Planbereiches beträgt 2.660 m² (2.056 m² auf den Wohnbauflächen und 604 m² Verkehrs- und Wegeflächen).
Aufgrund der Anpflanzungsfestsetzungen müssen zum Ausgleich für versiegelte Flächen pro 25 m² - 1 einheimischer Laubbaum (3x verpflanzt, Hochstamm, Stu 16-18cm) bzw 50 m² Hecke gepflanzt werden.
Durch die Versiegelung im Plangebiet ergibt sich eine Anpflanzung von 45 einheimische Laubbäumen und 800 m² Hecke.
Bei den Pflanzungen ist die DIN 18916 einzuhalten. Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist die Pflege und Aufwachsgarantie für 2 Jahre festzuschreiben.
Die Unterhaltung dieser Bepflanzung muß auf die Dauer gewährleistet sein und im Falle des Absterbens muß Ersatz geschaffen werden.

1.8 Die Ausgleichsflächen für die festgesetzten Anpflanzungen reichen im Plangebiet nicht aus. Mit der Gemeinde Bröbberow ist ein Bepflanzungsvertrag für den Panzerweg abgeschlossen worden. Hiermit verpflichtet sich der Investor, 1 Jahr nach Genehmigung des Bauvorhabens 45 einheimische Laubbäume, wahlweise Weide, Sommerlinde oder Esche zu pflanzen.

HINWEIS

Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen von Mitarbeitern zu sichern.



Vorhaben-und Erschließungsplan Nr.02
" 9 WE- Schwaaner Straße"
Gemarkung Groß Grenz Landkreis Bad Doberan

Bröbberow, den 01.02.2001 .....
Bürgermeister

Planverfasser:
Planungs-u. Ingenieurbüro " Centrum" GmbH Aschersleben