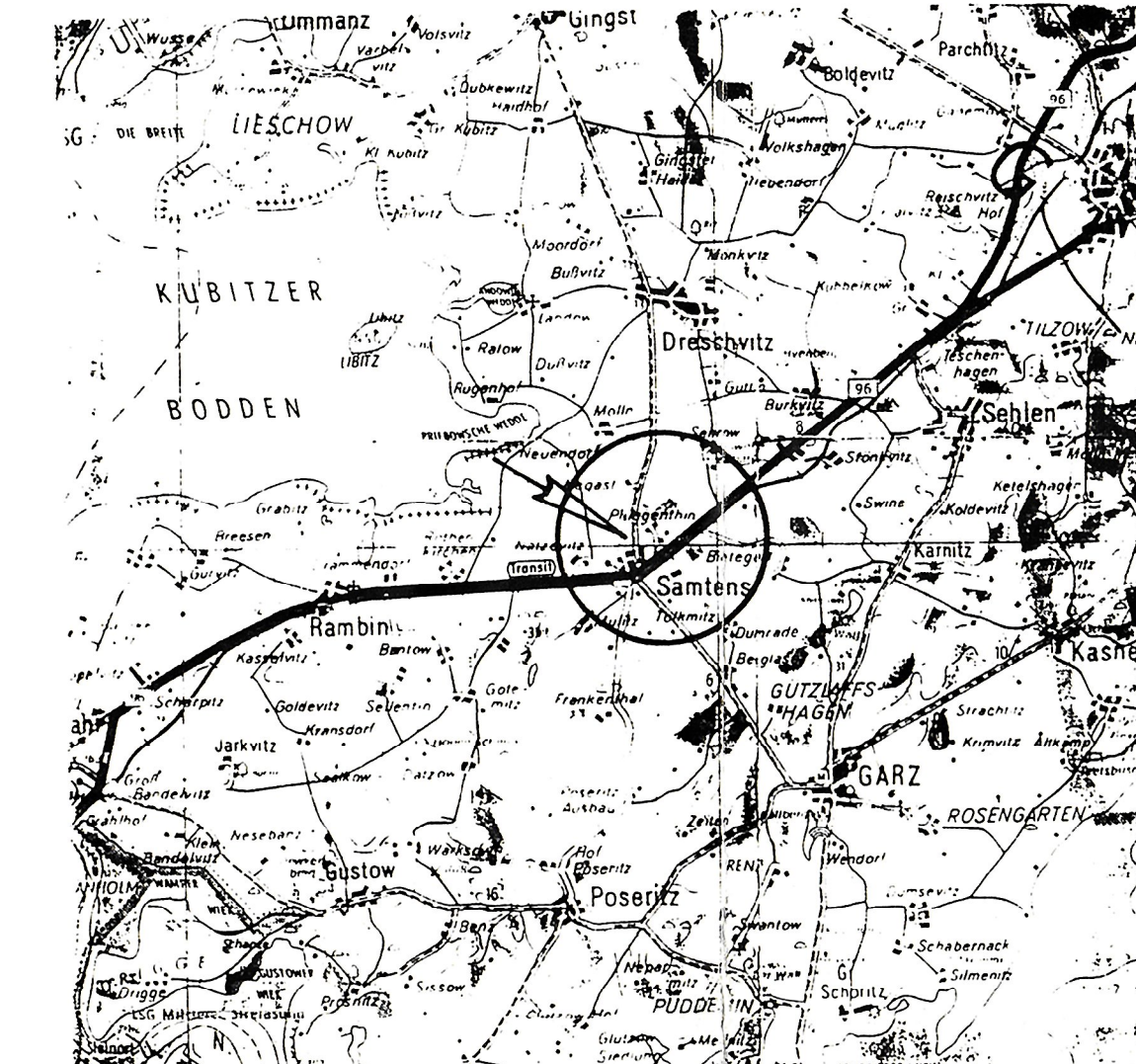


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 'WOHNPAK GINGSTER CHAUSSEE'

KREIS RÜGEN - GEMEINDE SAMTENS - FLUR 6, FLURSTÜCKE 5/25, 5/26, 5/28, 5/29

M 1:500 EINSCHL. GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 83 BAUORDNUNG.



Satzung der Gemeinde Samtens über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet 'Wohnpark Gिंगster Chaussee'

Nachdem das § 30 des Baugesetzbuches (i.V.F. der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1984 (BGBl. I S. 2229)), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (Olt. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von und mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet 'Wohnpark Gिंगster Chaussee' (Flur 6, Flurstücke 5/25, 5/26, 5/28, 5/29), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) beschlossen:

Teil A - Planzeichen / Festsetzungen

Plan Nr. 11.12.1990

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Vereinfachung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Korbland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planschritts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 16. November 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauNVO u. § 1 Abs. 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
(WA) Wohnbereich (WA) Wohnbereich

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauNVO)

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 14 BauNVO)
Dachgeschossbau als nicht Vollgeschoss zulässig

0,35 Grundflächenzahl (§ 10 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Dachgeschossbau als nicht Vollgeschoss zulässig

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a Abwechslende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

RH Reihenhaus zulässig

MH Geschoswohnungsbau

EST Stollplattziegel

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauNVO)

Umbrautbare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauNVO, § 23 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 14 Abs. 5 BauNVO)

Parallelgrenze

Verkehrfläche (§ 9 Abs. 1.1 u. Abs. 6 BauNVO)

Streifenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1.3 u. Abs. 6 BauNVO)

Örtliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1.1 u. Abs. 6 BauNVO)

Verkehrsunruhiger Bereich (§ 9 Abs. 1.1 u. Abs. 6 BauNVO)

Radweg/Fußweg (§ 9 Abs. 1.1 u. Abs. 6 BauNVO)

Abschwer (§ 9 Abs. 1.14 u. Abs. 6 BauNVO)

Spielplatz (§ 9 Abs. 1.15 u. Abs. 6 BauNVO)

Baum mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauNVO)

Baum mit Pflanzgebot ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauNVO)

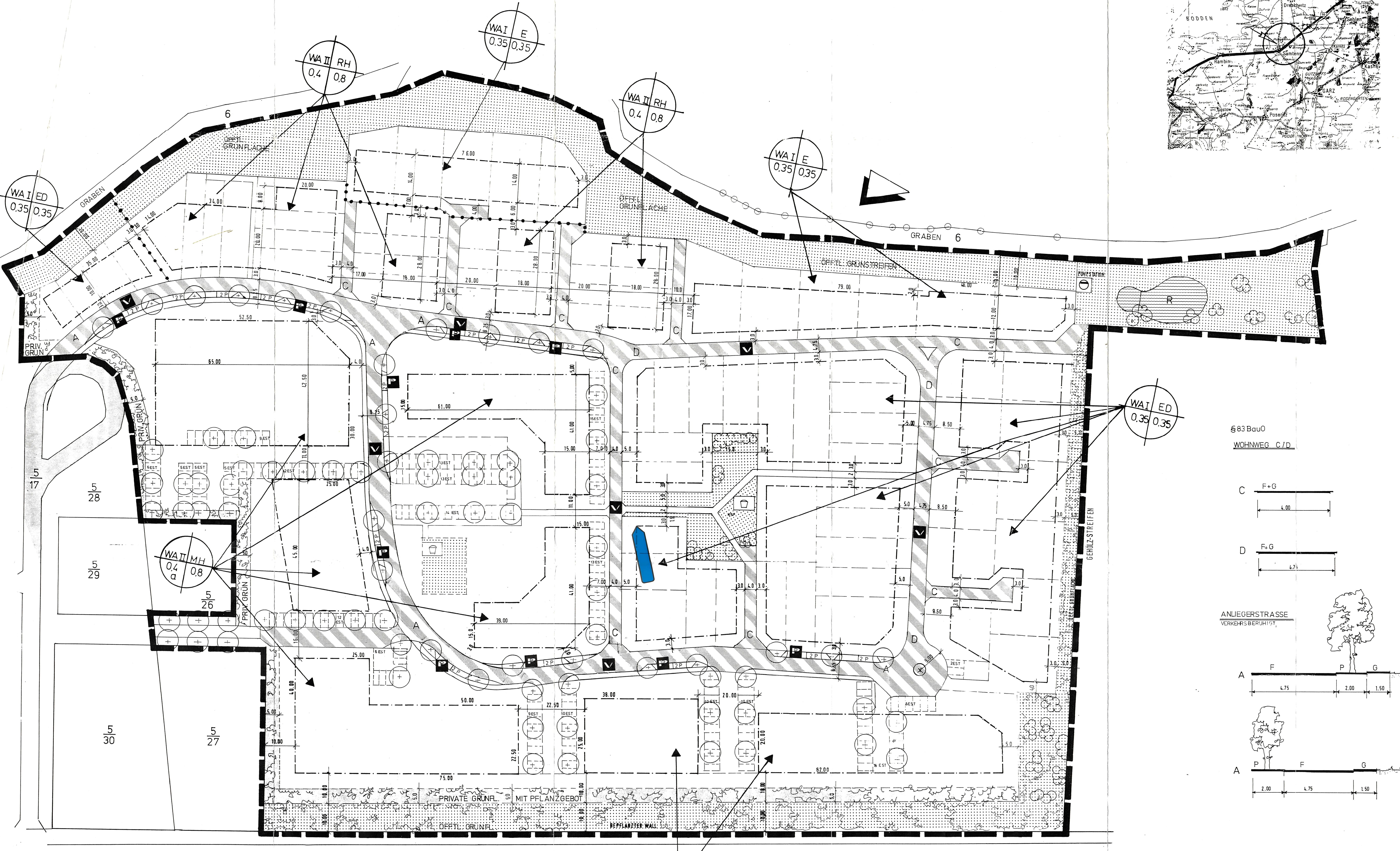
Feld- und Grüngruppe (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauNVO)

Gehsteifen mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauNVO)

private Grünfläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1.35 u. Abs. 6 BauNVO)

Wegweiche/Grünbecken (§ 9 Abs. 1.36 u. Abs. 6 BauNVO)



Teil B - Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauNVO u. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden zugelassen (§ 4 BauNVO)
- Mehrgeschoß
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- mit dem Wohnen in Zusammenhang stehende Nebenbauten (§ 14 BauNVO), außer Nebenbauten zur gewerblichen, kleinteiligen, nicht störenden Gewerbe

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauNVO)

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1.1 BauNVO und des § 16 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet folgendes festgesetzt:

Höhe der Fußboden KG
zur jeweiligen Wohntr. Wohnweg 110 cm
Fläche über Geländeerante 9,5 m

traufhöhe über Geländeerante 3,5 m
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 2
Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 0,4
Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 0,8

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauNVO u. § 22 BauNVO)

In offener Bauweise erfolgt die Bebauung mit Einzel- (mind. Grundstücksgröße 450 m²) und Doppelhäusern (mind. Grundstücksgröße 200 m²). Die Reihenhaus- (mind. Grundstücksgröße 180 m²) sowie der Geschoswohnungsbau sind in Hausgruppen auszuführen. Abweichend von der offenen Bauweise kann im Bereich des Geschoswohnungsbaus die Länge der Hausformen auch 10 m überschreiten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Gärten und Nebenanlagen, die auch außerhalb dieser zulässig sind, gelten die Festsetzungen der Landesbauordnung.

4.0 Andere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauNVO u. § 83 BauO)

Auf den Gebäuden sind nur Sattel-, Walz-, u. Krüppeldächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nur 35° bis 49° betragen. Die Beschachungen sind aus nichtabriebenden Tonziegel- oder Gerdachsteinen herzustellen.

Für die Beschachung sind nur rote Flächziegel im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016 und deren Zwischenstufen zulässig. Nebengiebel- und Gargelen können als Flächen abgewinkelt werden. Für helle Außenwände sind rauhe Putze und helles Sichtmauerwerk nebenan zugelassen. Bei Sichtmauerwerk sind alle Hartbrandstein/Klinkerformen verwendbar, vorausgesetzt deren Facetten harmonisieren mit dem Beschachungsformat. Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche sind mit Natursteinen gestrichen.

5.0 Herangehensweise bei der Herangehensweise (§ 9 Abs. 4 BauNVO u. § 83 BauO)

Um die Verriegelung klein zu halten, wird für alle Straßen- und Nebenwege großformatige Pflaster festgesetzt. Neben der auf den Grundrissen ausgewiesenen Stellplätze, Garagen von mindestens 3,0 m Platten je WE sind im Ringstraßenbereich öffentliche Parkplätze als Parkschalen (in Längsrichtung) zu schaffen (10 % der Fläche der privaten Parkflächen).

6.0 Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan aus dem Grundbesitzplan (§ 9 Abs. 1.2 u. Abs. 6 BauNVO)

Nicht bebauete Grundstücksfläche sind zu begrünen. Auf jeder Grundstück über 350 m² ist je angefangenen 500 m² mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau in einer Größe von mindestens 10 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verplanzelter Baumqualität, zu pflanzen.

7.0 Die an der Seite- und Grenzlinie der Wohngebiete verlaufenden privaten Pflanzgebotflächen sind mit einer geschlossenen, heckenartigen Schutzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubbau- und Sträuchern zu bepflanzen und auf die Dauer zu unterhalten. Es sind die in Grundrissplan vorgegebenen Arten und Qualitäten zu verwenden. Einfrüchtungen (Zweige) sind nur auf der Innenseite der Schutzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Flächen sind gemeinschaftlich in Höhe der Freizeitschutzmaßnahmen herzustellen.

8.0 Einfrüchtungen von Strauchreihen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Bäumen zulässig; die mindestens die Höhe der Einfrüchtungen erreichen. Die Einfrüchtungen liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

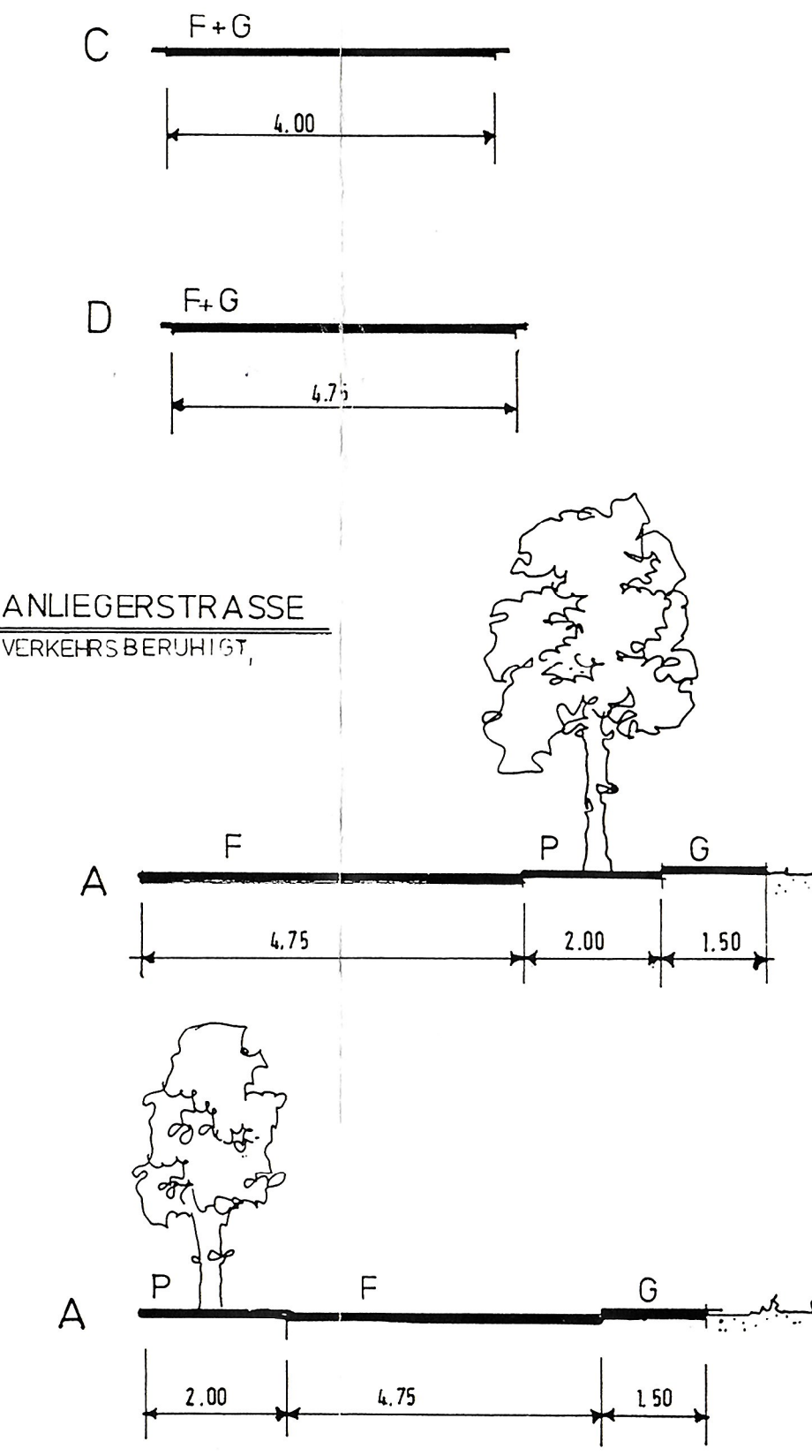
9.0 Auf den Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze mindestens ein größerer heimischer Laubbau in einer Größe von mindestens 10 cm Stammumfang in 3 x verplanzelter Baumqualität zu pflanzen. Die Baumchalen sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zu halten.

10.0 Straßenverkehrsflächen sind in großformatigen Pflaster, Stellplätze und Einfahrten aus durchlassungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterstein, Betonstein, Sickerpflaster).

11.0 In den Flächen des Straßenraumes, die mit Pflanzgebot belegt sind, sind Abschnitte von 20 m heimische, standortgerechte Laubbau in einer Größe von mindestens 10 cm Stammumfang und 3 x verplanzelter Baumqualität zu pflanzen; die Baumchalen sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten, sofern sie nicht als farblichen oder Grundrisscharakteristika dienen können (Begrünung). Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplans nachher zu gestalten.

12.0 Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) wegzuführen auf den Grundrissen zu versickern. Mit Durchschüssen darf im Trennsystem über das Regenablaufsystem an die Vorflut abgegeben werden. Das Regenablaufsystem ist als Korbwecken in netzloser Bauweise so zu gestalten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Wässerungswinkel, To- und Ablauf).

13.0 Die grünordnungsplanmäßigen und spätestens in der den Nutzungsregeln der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.



- Verfahrensvermerk:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.06.90.
 2. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag an dem Bekanntmachungstafeln vom 10.06.90 bis zum 10.07.90 erfolgt.
 3. Samtens, den 10.07.90 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
 4. Die für Raumordnung und Landesplanung methodische Beibehaltung gemäß § 246 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden. 10.07.90
 5. Samtens, den 10.07.90 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
 6. Die erteilte Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 10.07.90 durchgeführt worden.
 7. Samtens, den 10.07.90 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
 8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.90 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 9. Samtens, den 10.07.90 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
 10. Die Gemeindevertretung hat am 10.07.90 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 11. Samtens, den 10.07.90 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
 12. Die erteilte Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 10.07.90 durchgeführt worden.
 13. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.90 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 14. Die erteilte Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 10.07.90 durchgeführt worden.

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Beraten + Planen GbR
Königsberg 3
17133 Cella-Born
Telefon (03941) 50051/52
Telefax (03941) 50053
RSPICE + SPALSPAND
Königsberg

16.03.91, 2.8.91, 11.10.91, 22.03.91