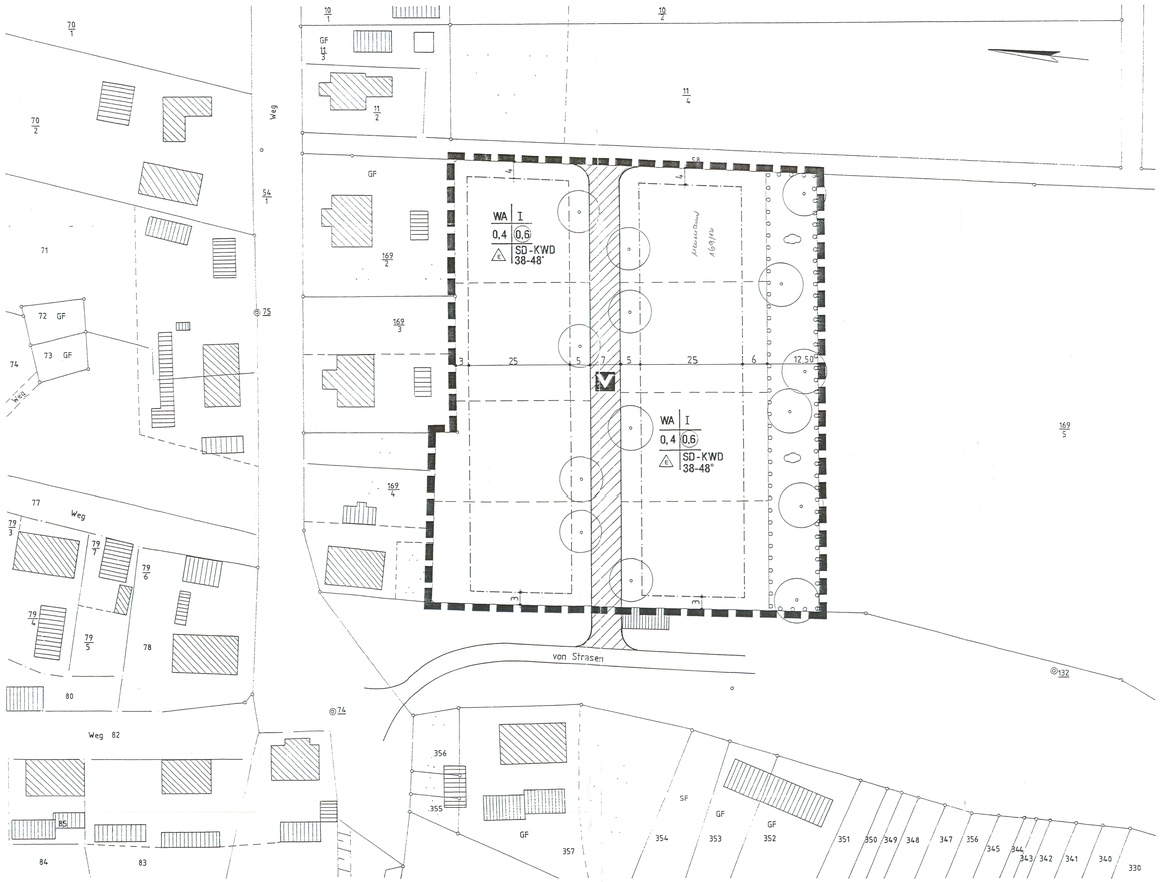
TEIL A BEBAUUNGSPLAN 1/96 WOHNBAUSTANDORT STRASEN SATZUNG

PLANZEICHNUNG M 1:500



Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 10.07.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2500 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 10.07.1997 i.A. Amtsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 22.02.1996.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.03.96 bis zum 19.03.96 durch Abdruck in der am: erfolgt.

Der Bürgermeister 04.08.97

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

Der Bürgermeister 04.08.97

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. 15.4.96 - 16.5.96
Auf Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Der Bürgermeister 04.08.97

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister 04.08.97

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 27.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister 04.08.97

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.1997 bis zum 07.04.1997 während folgender Zeiten

Mo, Mi, Do	7.00 - 12.00	und 13.00 - 16.00 Uhr
Di	7.00 - 12.00	und 13.00 - 17.00 Uhr
Fr	7.00 - 12.00	Uhr

nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am
im/im
in der Zeit vom 24.2.97 bis zum 4.3.97
durch Aushang/ Veröffentlichung im ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Der Bürgermeister 04.08.97

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, in der Zeit
vom bis zum
während folgender Zeiten

erneut öffentlich ausgelegen. (Dat-ei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nu- 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, am
im/im
in der Zeit vom bis zum
durch Aushang ortdüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.6.97 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister 04.08.97

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.6.97 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 23.6.97 gebilligt.

Der Bürgermeister 04.08.97

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.10.97 Az.: II-64-6rv- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Der Bürgermeister 27.10.97

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister 27.10.97

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am in der Zeit vom 03.11.97 bis zum 28.11.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Begründung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 5.11.97 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister 20.04.98

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I,S.2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, (BGBl.I S. 466) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der ab 1. Mai 1993 geltenden Fassung

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG) vom 26.5.1990 (BGBl.I, S. 926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

1. Auf der Grundlage des §12 BauNVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 900 qm festgesetzt.

3. Gem. §9 (2) BauGB darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) max. 30 cm über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche liegen.

4. Gem. §9 (2) BauGB darf die Höhe des Bodens von Garagen und Stellplätzen nicht unterhalb der an die Wände des Hauptgebäudes angrenzenden Erdoberfläche liegen.

5. Gem. §19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 0,1 überschritten werden.

6. Gem. §9 (1) Ziff. 10 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 % der Grundstücksflächen von eglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die freizuhaltenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

7. Gem. §9 (1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" pro mindestens erforderlichen Stellplatz auf den anliegenden Grundstücken 0,2 öffentliche Parkplätze zu errichten.

8. Gem. §1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig.

9. Gem. §23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10. Gem. §9 (1) Ziff. 25a BauGB ist auf den Baugrundstücken im "Allgemeinen Wohngebiet" in den Vorgartenbereichen mind. 1 großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen.

11. Gem. §9 (1) Ziff. 25a BauGB ist innerhalb der "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine 12,50m breite Gehölzpflanzung als Pufferzone zur landwirtschaftlichen Nutzpfläche anzulegen.
Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
Bäume: Mindeststammumfang 12 - 14 cm,
Sträucher: mind. 2-3x verpflanzt (ca. 1000 Stück)

12. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, zu lagern und für die Herstellung der Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

13. Der Anliegerweg ist maximal teilzuversiegeln. Die Entwässerung des Weges erfolgt über eine Sickermulde.

14. Das auf den befestigten und überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

15. Auf den außerhalb der Baugrenze liegenden Grundstücksflächen sind nach der Bauphase tiefergehende Bodenarbeiten nicht zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

GEMÄSS §9(4) BAUGB I. V. MIT §86 DER LBAUO M-V WERDEN FOLGENDE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ERLASSEN:

1. FASSADEN

Alle Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot - bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu erstellen.
Alternativ sind Putzflächen in hellen Pastell-Tönen zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen ist auch Holz als Außenwandverkleidung zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor-oder Rücksprung der Außenwand von mindestens 0,5 m markiert werden.

2. DÄCHER

Dächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer auszuführen, wobei Krüppelwalme bis zu einer Abwalmung von max. 1,80 m zulässig sind.

Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind - rot bis rotbraun, braun und schwarz -

Für untergeordnete Bauteile, insbesonders Solaranlagen oder Dachflächenfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blecheindeckungen.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2,0m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5 m.

Die Dachhaut der Gauben muß -senkrecht gemessen- mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

3. GARAGEN

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Baufluchtlinie liegen.
Garagen sind mit Flachdach oder als Satteldach mit einer Neigung bis zu 22 Grad auszubilden. Im Hauptbaukörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

4. MÜLLTONNEN

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist ein Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

5. ANTENNEN

Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden, wenn aus technischen Gründen anders kein Empfang und wenn keine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist.

6. VORGÄRTEN

Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzungen sind zulässig.

7. SONSTIGES

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtreklame ist nicht zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 86 der LBauO M-V i.V. mit § 9 (4) BauGB

38-48° Dachneigung
SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
(0,6) Geschossflächenzahl
△ nur Einzelhäuser zulässig

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung

BAUWEISEN, BAUGRENZEN

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1))

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsberuhigter Bereich

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
geplante Grundstücksgrenze

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis

Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

SATZUNG DER GEMEINDE STRASEN

BEBAUUNGSPLAN NR.

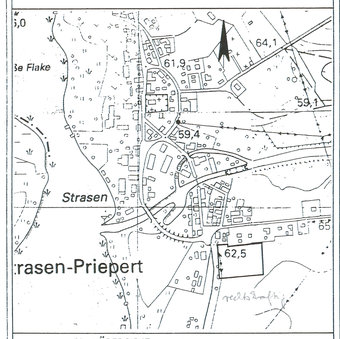
1/96

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom Dezember 1986 (BGBL.I s. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL.I S. 466), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.. Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 23.6.97 und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 1/96

für das Gebiet: "Wohnbaustandort Strasen"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

GEMEINDE STRASEN
BEBAUUNGSPLAN 1/96
WOHNBAUSTANDORT STRASEN



PLANÜBERSICHT 1 : 5000

NIEMANN, SCHULT & PARTNER GmbH
Sassenstraße 9, 17235 Neustrelitz

AUSF.			
PL.			
BEARB.	Scharff		
DATUM	Mai 1997	0 10 20 30 40 50	NORDEN
M	1: 1000		

DER BÜRGERMEISTER PLANVERFASSER