

Teil A Planzeichnung

M 1:1000



Teil B Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
Grundflächenzahl 0,4	Grundflächenzahl 0,6
Geschäftflächenzahl 0,6	Geschäftflächenzahl 1,0
Zahl der Vollgeschosse I	Zahl der Vollgeschosse I
Traufhöhe der Hauptgebäude 3,50 - 4,00 m	

Bauweise: offen

Art der baulichen Nutzung:

WA - allgemeines Wohngebiet, ausgenommen lt. BauNVO § 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen;
Für das Unternehmen von Herrn Helms (Dorfstraße 15) besteht eine Ausnahmegenehmigung von der Gemeinde. Der Betrieb des Herrn Helms erhält Bestandsschutz.
MI - Mischgebiet, ausgenommen lt. BauNVO § 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind zulässig nach § 14 BauNVO

Baugrenze: Nebengebäude wie Garagen, Carports und Stellflächen für PKW sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig

Baulinie: Auf den ausgewiesenen Baulinien sind nur die Hauptgebäude zu errichten

Die gebietsbezogenen Lärmrichtwerte für das Mischgebiet von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts sind einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M - V

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Oberkante Erdschallfußboden, gemessen von der Straßenebene, nicht überschreiten.
Im Mischgebiet darf die Höhe der Oberkante Erdschallfußboden, gemessen von der vorhandenen Geländeoberkante am Gebäude 0,6 m nicht überschreiten.

Dächer:

Dachform: geneigte Dächer
Dachneigung: zwischen 35° - 50°
Dachbedeckung: Hartdach

Fassaden:

Es ist Mauerwerk, Putz in der Farbe weiß und in hellen Ockerfarben, Holz und Glas zulässig.
Verkleidung der Außenwände mit Holz, Glas bis max. 40% der Wandfläche. Die Fassaden der Doppelhäuser müssen in Materialart und Farbe einheitlich gestaltet werden.

Einfriedigungen:

Zur straßenseitigen Einfriedigung an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,50 m Höhe zugelassen: Holz / Metallzäune
Hecke
Klinkermauerwerk bis 1,0 m Höhe

Parkmöglichkeiten für die Wohnungsbauten, für Publikums- und Kundenverkehr sind auf den Grundstücken zu schaffen.
Durch die Grundstückseigentümer sind aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der L 26 Schutzmaßnahmen baulicherseits vorzunehmen. Es ist als Fasadenschallschuttmittel einschlägig Dach von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung des Schallschuttmittels ist in konkreten Projekten nachzuweisen.
Auf dem Baugrundstück 1 ist die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone von 20 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante, einzuhalten.

Gründungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, außer Gewebefestigungen und Garagenzufahrten, dürfen nicht versiegelt werden.
- Alle nichtbebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rosen zu begrünen.
- Auf Grundstücken sind je 3 einheimische standorttypische Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen.
- Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Während der Bauausführung ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.
- Entsprechend der DIN 1998 sind die Abstände von verlegten Leitungen zu Baumpflanzen einzuhalten.
- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes ist ein 2,0 m breiter Grünstreifen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten und Laubbäumen wie Acer platanoides - Spitzahorn, Tilia cordata - Winterlinde, Philadelphus coronarius - Pfleischstrauch, Prunus avium - Vogelkirsche, Viburnum Lantana - Schneeball, Salix caprea - Salweide, Fraxinus ornus - Esche zu pflanzen. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.
- Boden- und Grundwasser
Um den Verlust an gewachsenen Boden weitestgehend zu reduzieren, ist der Oberboden zu sichern und wiederzuverwenden.
- Während der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen und -verunreinigungen durch schwere Maschinen oder andere baubedingte Maßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden.
- Auf die Verwendung von belasteten Materialien (z. B. Hochfenschlacken) als Unterbau ist zu verzichten.
- Biotop, Pflanzen und Tiere
Die Lage des Baukörpers und der neuen Erschließungswege ist so zu wählen, daß ein weitestgehender Erhalt der vorhandenen Vegetation möglich ist.
- Während der Baumaßnahmen sind geeignete Baumschutzmaßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung zu treffen.
- Durch Aufstellen eines Bauzaunes sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete zu vermeiden.
- Die Beleuchtung des Freiraumes ist mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampe) durchzuführen, da dies eine Minimierung der Beeinträchtigung von Arten darstellt.

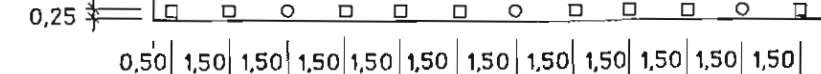
Mindestanforderungen an Einzelbäume:

- Hochstamm
- 3 x verpflanzt
- Mindeststammumfang 8 - 10 cm

Mindestanforderungen an Großsträucher:

- 2 x verpflanzt ohne Ballen
- Pflanzgröße 60 - 100 cm
- 1 - 2 Sträucher pro lfdm.

Pflanzschema für Mischgebiet M 1:200



Planzeichen

(PlanVO 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschäftflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise/ Baulinie/ Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---	Straßenbegrenzungslinie
-----	-------------------------

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)

P	private Grünfläche
---	--------------------

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)

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

Sonstige Planzeichen

---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der 2. Reihe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)
---	Flurstückung der Hauptflächen

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

150	Flurstücksnummer
---	Flurstücksgrenze
---	geplante Grundstücksgrenze
---	vorhandene Wohngebäude
---	vorhandene Nebengebäude
28	Grundstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen gemäß § 11 D. SchG M - V.
Kran- und Baufahrzeuge während der Bauzeit sind gesondert bei der WBV VII - IV 2 (Luftfahrtbehörde) zu beantragen.
Es wird darauf hingewiesen, daß es im B - Plan Gebiet zu Lärmbelastungen durch Flugbetrieb - Flugplatz Trollehen kommen kann, welche sich auch künftig verstärken können.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.96
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel erfolgt.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO bestellt worden.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.10.96 durchgeführt worden.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 20.10.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.96 bis zum 22.11.96 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, in der Zeit vom 20.10.96 bis zum 22.11.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Leiter des Katasteramtes

Der katastermäßige Bestand am 24.10.96 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 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 20.10.96 Der Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) 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 20.10.96 bis zum 22.11.96 erneut öffentlich ausgelegen. 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 20.10.96 bis zum 22.11.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.10.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.10.96 gebilligt.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfüug der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.10.96 als: 101-101-1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.10.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfüug der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.10.96 bestätigt.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

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

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 20.10.96 bis zum 22.11.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 20.10.96 in Kraft getreten.

Staven, den 20.10.96 Bürgermeister

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftflächenzahl
Hausformen	Bauweise

SATZUNG DER GEMEINDE STAVEN

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung vom 08. 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 Landesbauordnung M - V (LBauO M - V) vom 26. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 549) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Staven vom 20.10.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Rossow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."

RECHTSGRUNDLAGEN

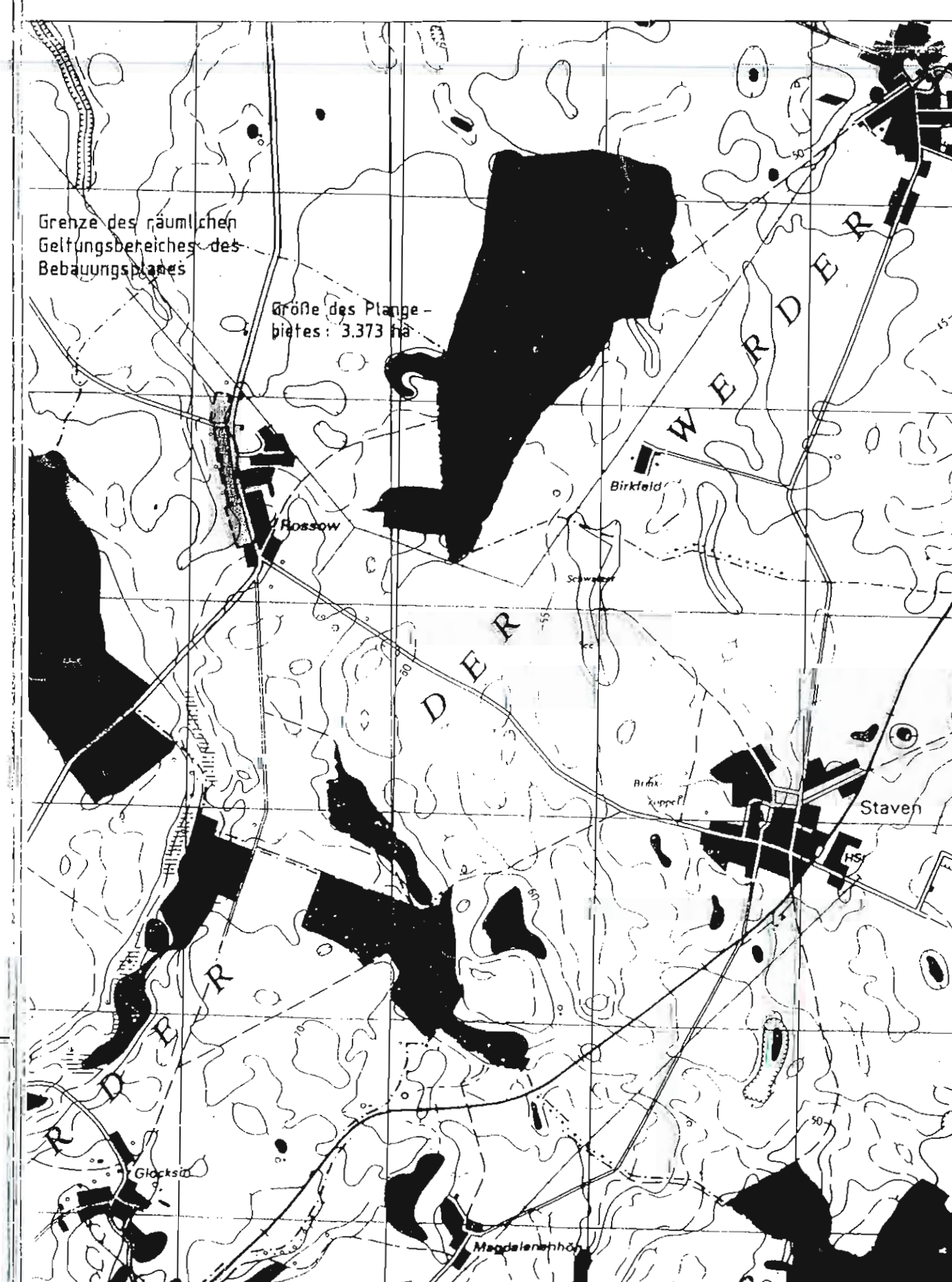
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:25000
0 0,5 1 km



BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 Rossow

13-Nr. 167
Juni 1996