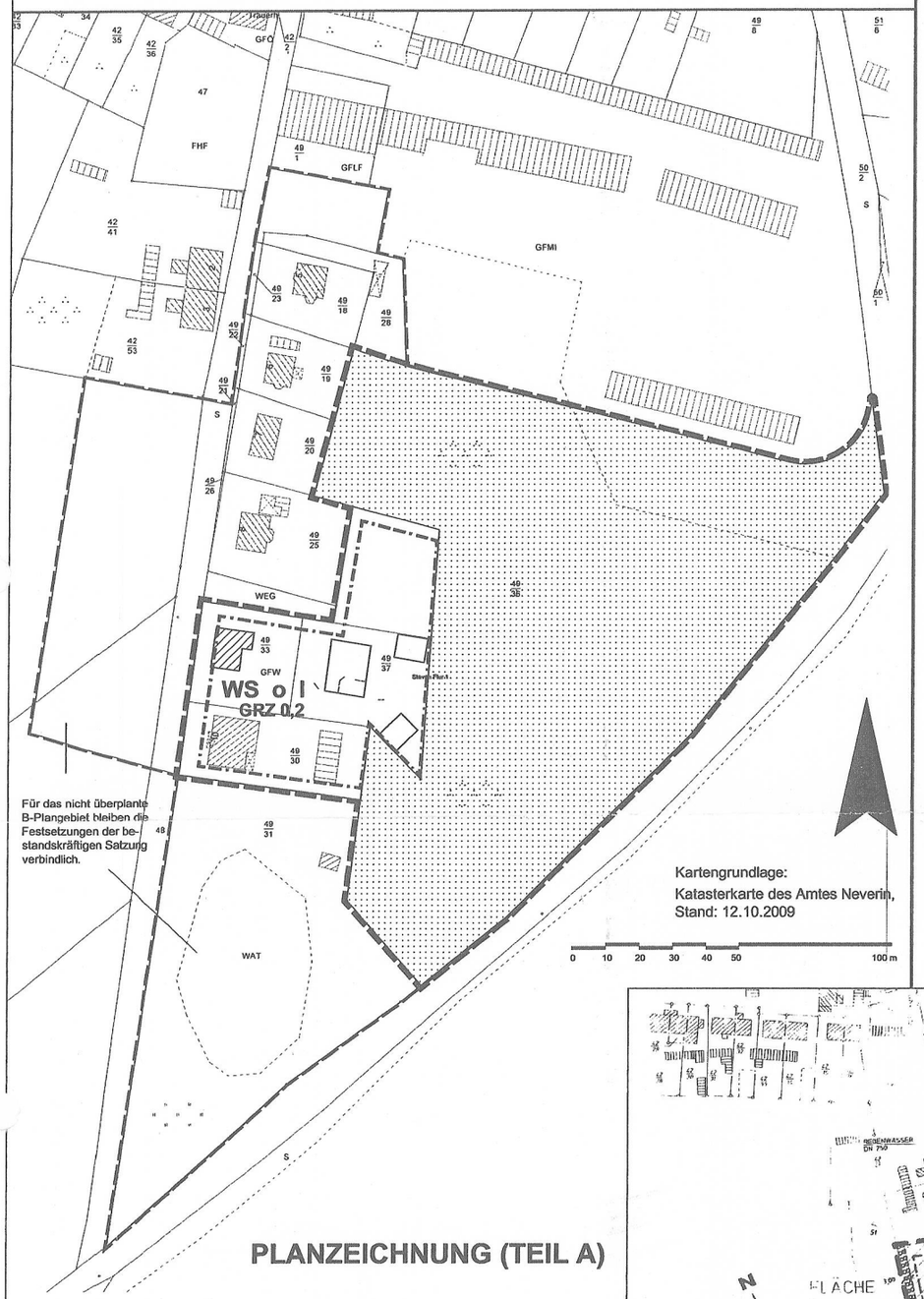
Satzung der Gemeinde Staven über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schulten See", Staven

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bestandskräftigen Satzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Bauliche Nutzung / Bauweise		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB**
WS	Kleinsiedlungsgebiet	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und § 2 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Flächen für die Landwirtschaft		**§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB**
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
	ergänzter Gebäudebestand nach Begehung	
	geplante Bebauung FS 49/37	

Auf Grund des § 13a i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Staven vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des B - Planes Nr.2 "Am Schultensee", Staven bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
Die nebenstehende Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Textliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

1. Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind Tankstellen nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO M-V)

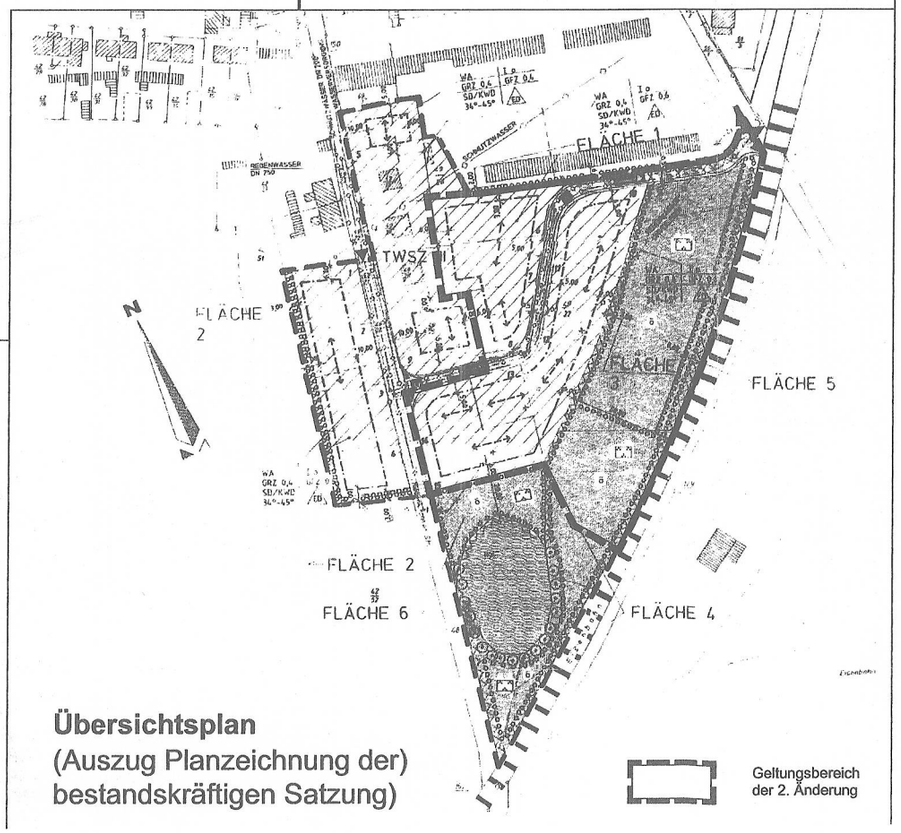
1. Für das WS-Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen der bestandskräftigen Satzungen im Text Teil B Punkt II verbindlich.

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

1. Für das WS-Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen Nr. 2 - 6 der bestandskräftigen Satzung im Text Teil B Punkt III verbindlich.
2. Die Festsetzung Nr. 1 (Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen) wird aufgehoben.
3. Die Festsetzung Nr. 7 (Schallschutz für Bebauungen am Garagentrakt) entfällt, da keine Bauflächen mehr in Nachbarschaft der Gargen geplant werden.

HINWEISE / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Für das WS-Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben die mit der bestandskräftigen Satzung getroffenen Hinweise und grünordnerischen Festsetzungen verbindlich.



Übersichtsplan
(Auszug Planzeichnung der) bestandskräftigen Satzung)

Geltungsbereich der 2. Änderung

Auszug Text Teil B bestandskräftige Satzung

TEIL B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO

1. In Allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig
   - Tankstellen
   - Gartenbaubetriebe
   - Anlagen der Verwaltung
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbe

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M - V

Eindeckung	zulässig ist	30°-45° Satteldach rot und grau Kronenpfanne
Dachdeckung	zulässig ist	Dachziegel oder Dachsteine rot braun anthrazit
Dachgauben	zulässig ist	max 1/3 der Trauflänge
Fassade	zulässig sind	Die geschlossenen Teile der Außenwände sind in Mauerwerk rot braun sowie oder Putz zu
Farbgestaltung		Gleiche Fassaden und Dachgestaltung
Farbtreue		Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtöne in Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen
Gestaltung		Nicht im Sichtbereich der Anliegerstraße
Garagen vom § 12 BauNVO		Dach- und Straßenfassadengestaltung ist dem Hauptgebäude anzupassen Carport mit Flachdach zulässig
Einfriedung (Straßenseite)		Kein Maschendraht, nur in Verbindung mit Hecken

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 Nr. 4 UND ABS. 4 BAUGB

~~1. Die Nebengebäude bzw. Nebenanlagen gem. § 9 in der BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten, oder freistehend zulässig~~

2. Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen

3. Vor notwendiger Garagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig

4. Garagenzufahrten werden nicht zugelassen

5. Je Grundstück ist ein Baum heimischer Art zu pflanzen. Dabei ist nach Möglichkeit im Vorgartenbereich ein Standort zu wählen um das Straßenbild zu gliedern und um den eigenen Parkplatz Schatten zu geben

6. Gaubenbreite sind zu begrenzen

~~7. Schallschutz~~
~~Für die angegebenen Parzellen Nr. 1, 2 und 10-24 des vorh. Bebauungsplanes sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innenpegel bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht überschreitet:~~
~~in Arbeitsräumen am Tag und bis heute 35 dB(A)~~
~~in Wohn- und Schlafräumen am Tag 30 dB(A)~~
~~in Nacht 25 dB(A)~~
~~Es können z.B. Schallschutzfenster entsprechend geeigneter Luftdurchlasser der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingesetzt werden.~~
~~Der Nachweis ist in den dafür zu erstellenden Bauanträgen zu erbringen.~~

HINWEISE

Die eingemessenen und im Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Dabei ist erforderlich, während der Bauarbeiten die Bäume vorm Stammschutz anzusichern. Abgrabungen im Wurzelbereich und Wurzelverlust sind zu minimieren sowie eine ausreichende Wasserversorgung während der Bauphasen zu garantieren. Die vorhandenen Gebäude/Gehölze sind während der den Bauarbeiten zu schützen, da sie einen deutlichen wachstumsverzögernd haben und im Interesse der Bauherren zur Gestaltung beitragen.
Der nach § 9 Abs. 1 Zif. 25 BauGB im Teil A festgesetzte Pflanzung zu erhaltende Baumbestand ist gem. § 11 Abs. 4 LBauO M-V während der Baumaßnahmen zu schützen. Einhaltung der Richtlinie der RAS-LG 4 und der DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Straucharten und Vegetationsflächen auf Baustellen.

BODENDENKMALPFLEGE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975) die zuständige Unterer 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. Die Verpflichtung endet 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen um zu gewährleisten daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Altablagerungen/Altlasten

Sind auf Baugebiete Altablagerungen/Altstandorte/etc. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort der Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

Bodenaushub

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915, Bl. 2 abzuschieben und bis zur Wiederverwendung vorschriftsmäßig zu lagern.

Abfallentsorgung

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen daß sowohl von den Bauleuten als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Trinkwasserschutzzone (TWSZ)

Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb der weiteren Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Staven.

Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist so nach Möglichkeit entsprechend § 39 LWaG von demjenigen bei dem es anfällt, aufzufangen und als Brauchwasser genutzt oder über Versickerung oder Ableitung über Rigolen oder Mulden zu beseitigen.

Werbeanlagen

Gemäß § 53 Abs. 4 Pkt 3 LBauO M-V sind in Allgemeinen Wohngebieten nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung die der Versorgung des Gebietes dienenden lokalen Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecken dienende zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

MINDESTABSTAND VON GEBÄUDEMITTE (m)	GEHÖLZLISTE FÜR GEBÜSCH- UND HECKENPFLANZEN	
7.00	Heckenrose, Hahn-Rose (A)	(Rosa canina)
11.00	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
7.00-12.00	Wildapfel (A)	(Malus sylvestris)
7.00	Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
15.00	Spitzahorn	(Acer platanoides)
15.00	Esche	(Fraxinus excelsior)
15.00	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
11.00	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
11.00	Pappel	(Populus in Arten)
11.00	Robinie	(Robinia pseudoacacia)
11.00	Feldahorn	(Acer campestre)
8.00	Sanddorn (A)	(Hippophae rhamnoides)
8.00	Roter Hartriegel (A)	(Cornus sanguinea)
7.00	Holunder (A)	(Sambucus nigra)
12.00	Birke	(Betula pendula)
8.00	Haselnuß	(Corylus avellana)
8.00	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
7.00	Forsythie	(Forsythia in Arten)
7.00	Schlehe (A)	(Prunus spinosa)
8.00	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

ERFORDERLICHE EINGRIFFE BZW. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleich für den Eingriff sind mit einheimischen Gehölzen (A) Pflanzstreifen folgende Flächen zu bepflanzen

FLÄCHE 1	-hinter der alten Garagen ein 2 m breiter Streifen (Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches und der Gemeinde gesondert geregelt)
FLÄCHE 2	-ein 2 m breiter Streifen zukünftig der Grundstücke Neuenkirchner Straße
FLÄCHE 3	-ein 2 m breiter Streifen an der südlichen Bebauungsgrenze
FLÄCHE 4	-eine Fläche angrenzend an das Soll bis zum Bahndamm
FLÄCHE 5	-Fortsetzung der Fläche 4 in östlicher Richtung
FLÄCHE 6	-Fläche zwischen Soll und Bebauungsgrenze

Es wird eine Auswahl heimischer Gehölze vorgestellt, die vorzugsweise zum Einsatz kommen sollen (Qualität leichte Heister bzw. Sträucher für die Landschaft, 2x verpflanzt). Allgemein besitzen diese Gehölze ein gutes bis sehr gutes Wurzelsystem, die mit (A) gekennzeichneten haben außerdem eine starke Ausläuferbildung und sind deshalb für Hänge und Böschungen besonders geeignet.

Fläche 1 - 6 Pflanzabstand 100 m x 100 m

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet "Am Schultensee", Stavenist i. d. F. der 1. Änderung am 18.01.2000 in Kraft getreten.

   Am 17.03.2009 hat die Gemeindevertretung Staven den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst. In Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen sollen Bauflächen wieder zurück genommen und Teilflächen in ihrer Nutzung neu bestimmt werden.
   Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die 2. Änderung nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigte Verfahren aufgestellt werden soll.

   Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Hinweise, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 aufgestellt werden soll, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Staven, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Staven, Bürgermeister

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass eine frühzeitige Behördenbeteiligung entfallen kann. Die Gemeindevertretung Staven hat am 20.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Bauleitplan gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird.

   Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

   Staven, Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Staven, Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, Referatsleiter Kataster & Vermessung

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.

   Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

   Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

   Staven, Bürgermeister

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

   Staven, Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am ..... durch Veröffentlichung im .....

   Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

   Staven, Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE STAVEN**
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schulten See"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Staven
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Plan: **Plan zur Satzung über die 2. Änderung**

2009B025 \ dwg \ Entwurf.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Dipl.-Ing. U. Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: ENTWURF
Datum: 20.10.2009
Maßstab: 1:2000

VORZEITIGER

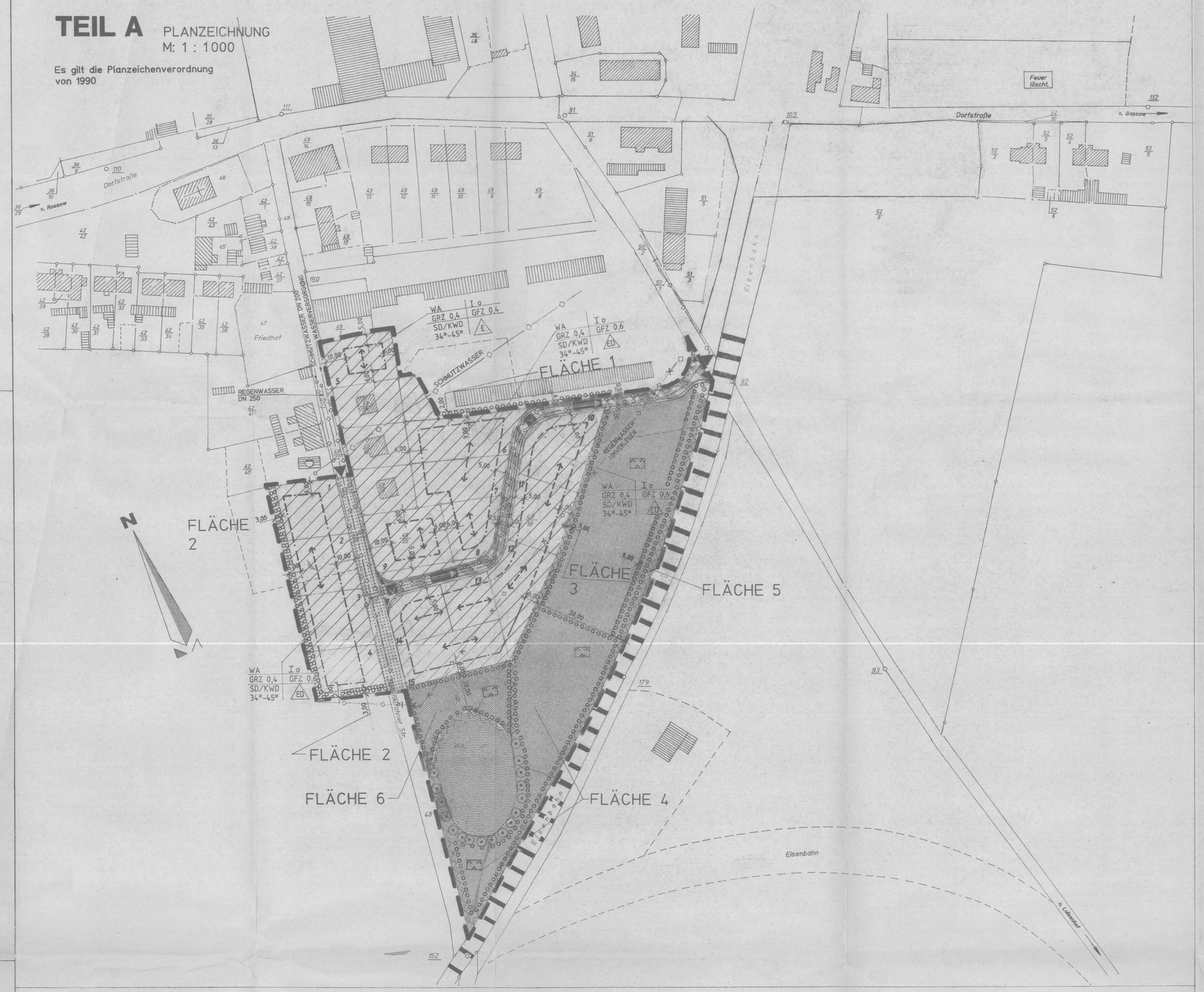
BEBAUUNGSPLAN NR. 2

WOHNGEBIET „AM SCHULTEN SEE"

TEIL A PLANZEICHNUNG

M: 1 : 1000

Es gilt die Planzeichenverordnung von 1990



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Staven vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ durch Abdruck in der _____ am _____ erfolgt.

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

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

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

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

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

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

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang und durch Amtsblatt vom _____ bekanntgemacht worden.

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

7. Der katastermäßige Bestand am _____ 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 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, den _____

   Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes _____

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

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

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

   Staven, den _____

   Der Bürgermeister _____ Siegel

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung höheren Verwaltungsbehörde vom _____
    Az. _____
    mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Staven, den _____

    Der Bürgermeister _____ Siegel

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

    Staven, den _____

    Der Bürgermeister _____ Siegel

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

    Staven, den _____

    Der Bürgermeister _____ Siegel

13. 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 am _____ in _____ und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV-M/V) vom 18. Februar 1994 (GVOBL. M-V S. 249) hingewieden worden.
    Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

    Staven, den _____

    Der Bürgermeister _____ Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, 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

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Bahnanlage

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGb

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: V — Verkehrsberuhigte Bereich

Einfahrt- bzw. Ausfahrtbereich

Einfahrt bzw. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (Nachrichtliche Übernahme)

Regenwasserleitung unterirdisch
Wasserversorgung unterirdisch
Schmutzwasser unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Pa — Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a,b u. Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von 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)

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorh. Bebauung

vorh. Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummern

Regenwasserleitung unterirdisch umverlegen

Einbahnstraße

Firstrichtung

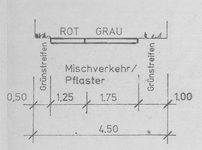
7 - 15 — geplante Baugrundstücke

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachformen	Bauweise

HINWEIS

Schnitt A - A



TEIL B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 1 ABS. 3 BIS 6 BauNVO

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind nicht zulässig
   - Tankstellen
   - Gartenbaubetriebe
   - Anlagen der Verwaltung
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbe

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBauO M – V

Dachneigung :	34° - 45° Satteldach (mit und ohne Krüppelwalm)
Dachdeckung :	Dachziegel oder Dachsteine (rot, braun, anthrazit, blau)
Dachgauben :	max. 1/3 der Trauflänge
Fassade :	Die geschlossenen Teile der Außenwände sind in Sichtmauerwerk (rot, braun, weiß) oder Putz (weiß, beige) zulässig
Hausgruppen :	Gleiche Fassaden und Dachgestaltung
Ausschluß :	Farbton Fassade und Dach gleich
Gasbehälter :	Nicht im Sichtbereich der Staße
Antennenanlage :	Nicht im Sichtbereich der Straße
Nebengebäude:	Dach und Straßenfassade gleich den Hauptgebäuden
Einfriedung (Straßenseite) :	Kein Maschendraht, nur in Verbindung mit Hecken

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BauGB

1. Die Nebengebäude bzw. Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen als Anbau oder freistehend zulässig.
2. Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.
3. Nur notwendige Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Containergaragen werden nicht zugelassen.
5. Je Grundstück ist ein Baum (einheimischer Art) zu pflanzen. Dabei ist nach Möglichkeit im Vorgartenbereich ein Standort zu wählen, um das Straßenprofil zu gliedern und um dem eigenen Parkplatz Schatten zu geben.

HINWEIS

Die eingemessenen und im Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Dazu ist erforderlich, während der Bauarbeiten bei den Bäumen ein Stammschutz anzulegen. Abgrabungen im Wurzelbereich und Wurzelverlust zu minimieren sowie eine ausreichende Wasserversorgung während der Bauphase zu garantieren. Die vorhandenen Gebüsche/Gehölze sind weitgehend bei den Bauarbeiten zu schonen, da sie einen deutlichen Wachstumsvorsprung haben und im Interesse der Bauherren zur Gestaltung beitragen.
Der nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB im Teil A (Planzeichnung) zu erhaltende Baumbestand ist gem. § 11 Abs. 4 LBauO M-V während der Baumaßnahmen zu schützen. Einhaltung der Richtlinie der RAS-LG 4 und der DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Vegetationsflächen auf Baustellen.

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Abfallwirtschaft
Bei den geplanten Bauarbeiten sind Anfall von Abfällen/Reststoffen so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Bodenaushub
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915, Bl. 2 abzuschieben und bis zur Wiederverwendung vorschriftsgemäß zu lagern.

Werbeanlagen
Gemäß § 53 Abs. 4, Pkt. 1 LBauO M-V sind im - Allgemeinen Wohngebiet - nur Werbeflächen an der Stätte der Leistung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecken dienende zulässig

Altlasten
Sind auf Baugebiete Altablagerungen/Altstandorte/ bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) mit der Änderung vom 23. September 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO vom 18.12.1990
(BGBL. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

GEHÖLZLISTE FÜR GEBÜSCH- UND HECKENPFLANZEN

Heckenrose, Apfel-Rose(A)	(Rosa canina)
Weißbuche	(Carpinus betulus)
Weide (A)	(Salix in Arten)
Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ebereische	(Sorbus aucuparia)
Pappel	(Populus in Arten)
Robinie	(Robinia pseudacacia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Sanddorn (A)	(Hippophae rhamnoides)
Roter Hartriegel (A)	(Cornus sanguinea)
Holunder (A)	(Sambucus racemosa)
Birke	(Betula pendula)
Haselnus (A)	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Forsythie	(Forsythia in Arten)
Schlehe (A)	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

ERFORDERLICHE EINGRIFFE BZW. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleich für den Entzug sind mit einheimischen Gehölzen (lt. Pflanzliste) folgende Flächen zu bepflanzen:

FLÄCHE 1	- längs der alten Garagen ein 2 m breiter Streifen (Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird mit der Gemeinde gesondert geregelt)
FLÄCHE 2	-ein 3 m breiter Streifen ackerseitig der Grundstücke Neuenkirchner Straße
FLÄCHE 3	-ein 3 m breiter Streifen an der südlichen Bebauungsgrenze
FLÄCHE 4	-eine Fläche angrenzend an das Soll bis zum Bahndamm
FLÄCHE 5	-Fortsetzung der Fläche 4 in östlicher Richtung
FLÄCHE 6	-Fläche zwischen Soll und Bebauungsgrenze

Es wird hier eine Auswahl heimischer Gehölze vorgestellt, die vorzugsweise zum Einsatz kommen sollen. (Qualität: leichte Heister bzw. Sträucher für die Landschaft, 2x verpflanzt).
Allgemein besitzen diese Gehölze ein gutes bis sehr gutes Wurzelsystem, die mit (A) gekennzeichneten haben außerdem eine starke Ausläuferbildung und sind deshalb für Hange und Böschungen besonders geeignet.

Fläche 1 - 6 — Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m.

SATZUNG

der Gemeinde STAVEN — Landkreis MECKLENBURG - STRELITZ

Über den VORZEITIGEN BEBAUUNBSPLAN NR. 2
W O H N G E B I E T " AM SCHULTEN SEE "

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466), i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen-Gesetz vom 28. April 1993 (BGBL. I S. 622) und des § 86 Abs. 4 der LBauO Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 WOHNGBIET-"AM SCHULTEN SEE"- STAVEN, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:1000 und dem Text (Teil B), erlassen.

Staven, den _____

Der Bürgermeister _____ Siegel

ÜBERSICHTSPLAN

VORZEITIGER

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Baumaßnahme: WOHNGEBIET "AM SCHULTEN SEE"
S T A V E N

G E M E I N D E S T A V E N
LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

Standort: GEMARKUNG STAVEN
FLUR 1

Maßstab: 1 : 1000 — Datum: April 1998