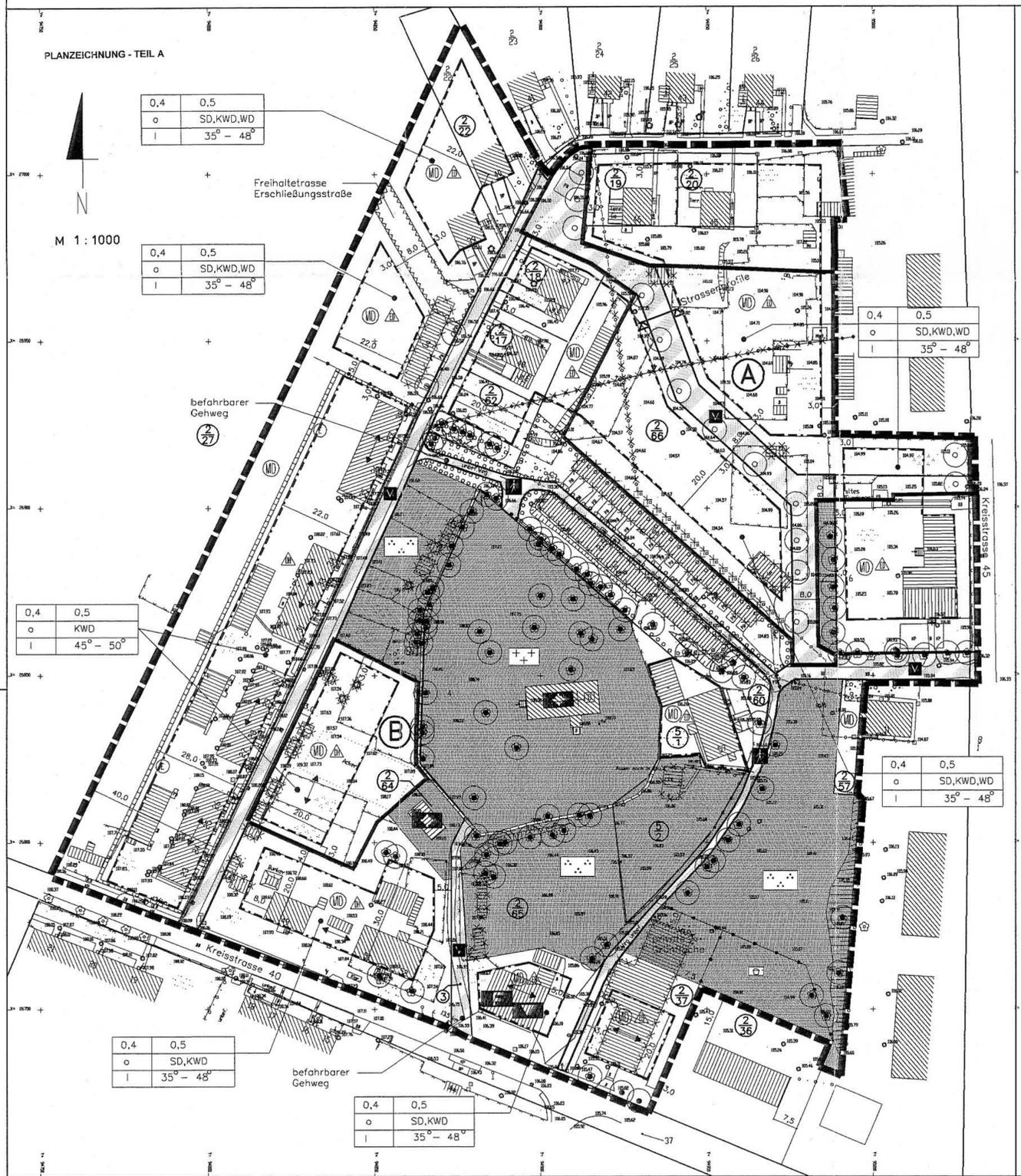


BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „DORFANGER IN BALLIN“



- PLANZEICHEN**
- Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - 0,5 maximale Geschosflächenzahl (§ 17 Abs. 1 und 2 sowie § 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
 - Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Einrichtungen und Anlagen
 - Feuerwehr
 - Kirche
 - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, 2, 4 u. 5 LBauO M-V / örtliche Bauvorschriften)
 - SD nur Satteldach zulässig (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
 - KWD nur Krüppelwalmdach zulässig (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
 - WD nur Walmdach zulässig (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
 - Firstrichtung für Hauptdächer (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
 - Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch
 - oberirdisch
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Spielplatz
 - Friedhof
 - Parkanlage
 - Regelungen für die Dorfentwicklung, für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Umgrenzung des Erhaltungsbereiches
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Festsetzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Darstellungen ohne Normcharakter
 - Flurstückseingrenzung mit Flurstücksnummer der Gemarkung Ballin, Flur 1
 - vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
 - vorhandene Nebenanlagen
 - Mauern
 - Einzaunung
 - eingemessenes Großgrün
 - abzubrechende hochbauliche Baulast
 - Abbruch / Umverlegung von Leitungen
 - Bezeichnung der Baufelder
 - Straßenprofile
 - Bemassung der Baulinien / Baugrenzen; Angaben in Meter
- Nutzungsschablone:**
- | | |
|-----|-----------|
| 0,4 | 0,5 |
| o | SD,KWD |
| l | 35° - 48° |
- | | |
|-----|-----------|
| 0,4 | 0,5 |
| o | KWD |
| l | 45° - 50° |
- | | |
|-----|-----------|
| 0,4 | 0,5 |
| o | SD,KWD,WD |
| l | 35° - 48° |
- | | |
|-----|-----------|
| 0,4 | 0,5 |
| o | SD,KWD,WD |
| l | 35° - 48° |

- SATZUNG**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 2130-3) und nach § 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Dorfanger in Ballin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES**
- begrenzt: im Norden - durch die Straße „Lange Reihe“ neues Ballin
im Osten - durch die Dorfstraße „An der alten Schule“ (Kreisstraße Nr. 45)
im Süden - von der Dorfstraße gegenüber dem Gutshof, ohne die „Einkaufsquelle“ (Kreisstraße Nr. 40)
im Westen - hinter der Alt-Siedlung der Straße „Lange Reihe“
- TEXT - TEIL B**
- Festsetzungen nach § 9 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen
 - Gartenaubetriebe
 - Nebenanlagen wie Windenergieanlagen
 - Antennentürme > 3m Höhe
 - Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Der Zweck der öffentlichen Verkehrerschließung wird als verkehrsbenutzter Bereich nach dem Mischungsprinzip bestimmt.
 - Der Fußgängerweg nördlich des Friedhofes, kommend von der Lange Reihe, ist bis zum Friedhofeingang befahrbar.
 - zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke 2/60 und 5/1 darf der Fußweg befahren werden. Für auftretende Schäden ist der Verursacher verantwortlich.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken abzusichern.
 - Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Die Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum verlaufen.
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Oberfläche des Fußbodens darf sich maximal 0,5 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der Bauseite des Grundstückes entlang der Erschließungsseite, befinden.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze und Garagen sind bezogen auf die Erschließungsseite gegenüber dem Hauptgebäude mindestens 1 m zurückgesetzt einzuzordnen.
 - Im Erhaltungsbereich sind Nebenanlagen und Garagen nur hinter den Hauptgebäuden zulässig.
 - Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze und Garagen dürfen sich nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.
 - Jedes Grundstück wird nur mit einer Auffahrt erschlossen (max. 4 m breit).
 - Anpflanzgebot - Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - Je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum mittlerer Größe wie Heibische, Birke, Weibische oder auch Obstbäume (Hochstamm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den zum Anpflanzen von Bäumen zeichnisch dargestellten Standorten je ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Linde oder Spitzahorn zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungsräume) als Ausnahme zugelassen werden.
 - Die nicht befestigten Straßenverkehrsflächen, die nicht zur Befestigung mit Bäumen vorgesehen sind, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu 50% mit Landschaftsrasen und zu 50% mit bodendeckenden Sträuchern fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist in der Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Bauherren auszuführen.
 - Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften)
 - Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
 - Bei Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind maximal 1,2 m hohe Holzzäune oder Hecken zulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
 - Nebenanlagen wie Gas- bzw. Ölbehälter und Parabolantennen sind unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich einsehbar sind.
 - Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.
 - Der Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrfächen) dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus notwendige Befestigungen sind nur als Rasengittersteine u.ä. zulässig.
 - Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - Allgemein gilt:
 - Werbeanlagen in grellen und aufdringlichen Farben, beleuchtete, selbstleuchtende oder rückstrahlende Schilder sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen, die nach § 65 LBauO M-V genehmigungsfrei sind, bedürfen im Erhaltungsbereich einer Genehmigung.
 - Bei Hauptgebäuden sind Dachdeckungen in Ton- oder Betondecksteinen in den Farben rot bis braun zulässig. Zinnroter Dachersch sind unzulässig.
 - Fassaden der Hauptgebäude ganzflächig mit Holz verschalt sind unzulässig. Umfassungswände sind feuerhemmend auszubilden.
 - Darüber hinaus gilt im Baufeld A:
 - Bei Hauptgebäuden sind Dachdeckungen auch in der Farbe grau zulässig.
 - Darüber hinaus gilt im Baufeld B:
 - Alle im Baufeld B zu errichtenden Hauptgebäude sind einheitlich zu gestalten in Dachneigung, Traufhöhe und Dachüberstand.

- 2.4 Örtliche Bauvorschriften für das Erhaltungsbereich (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V i.V.m. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Zur Erhaltung des städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, Änderungen an der Fassade und im Dachbereich oder Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsbereich der Genehmigung.
- Für die Gebäudfassade, die vom öffentlichen Bereich aus sichtbar ist gilt:
 - Klinkerschichtmauerwerk bzw. Verblendklinkerwerk sind im Sichtbereich nur im Normal- bzw. im ursprünglichen Format zulässig.
 - Putzflächen oder Holzverkleidungen sind an max. 40% der Fassadenflächen zulässig.
 - Öffnungen, Aulbauten und Gliederungselemente sind symmetrisch zu gestalten.
 - Vorhandene plastische Gliederungselemente wie Gesimse, Vor- und Rücksprünge werden bindend festgesetzt. Neubauten plastischer Gliederungselemente dürfen nur in Anlehnung an die ursprünglichen Formen erfolgen.
 - An den Straßenfassaden dürfen Vordächer, Balkone, Loggien und Windfänge nicht angebracht werden.
 - Verblendungselemente in Form von Öffnungseinschränkenden bzw. aufgesetzten Rolläden sind unzulässig.
 - Fenster müssen eine Proportion zwischen 1:1 und 2:1 im Verhältnis der Höhe zur Breite haben. Fenster ab 90 cm Öffnungsbreite müssen durch Sprossen, aber mindestens durch 1 senkrechte Gliederung geteilt werden.
 - Dächer
 - Die vorhandene Dachform, Trauf- und Firsthöhen werden bindend festgesetzt.
 - Dachdeckungen sind nur als Beton- oder Tonsteindeckungen in rot zulässig.
 - Dachschneiflächen sind straßenseitig nur als Schieppgauben zulässig bis maximal 0,50 m unter Firstoberkante.
 - Die gesamte Öffnungsbreite aller an der Straßenseite befindlichen Dachöffnungen darf 1/3 der dortigen Traufhöhe nicht übersteigen.
 - Dachöffnungen im Hofbereich sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
 - Dachaufbauten dürfen nur in der gleichen Höhe angeordnet werden.
 - Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszubilden und farblich der Dachdeckung anzupassen.
 - Dachüberstände im Ortang- und Traufbereich bleiben unverändert.
 - Die Dachgestaltung für Nebengebäude erfolgt in Anlehnung an das Hauptdach.
 - Hinweise:
 - Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan der LS Vermessungs- und GbMh Neubrandenburg vom 23.06.96 im Maßstab 1:500 mit Digitalisierung der Liegenschaftsdaten aus der Flurkarte im Maßstab 1:5000; Höhenbezug: m ü. NN; Lagebezug: STN.
 - Die einzelnen Baumaßnahmen müssen der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitgeteilt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVH 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.
 - Bei der Bauverfahrensplanung sind die anfallende Bodenabfuhr einer Wiederverwendung zugeführt werden, so daß kein Bodenabfuhr zu Abfall wird.
 - Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte entsprechend § 39 Landeswassergesetz MV von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
 - Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die Baumschutzverordnung der DDR vom 28.05.51.
 - Werden im Zuge der Bebauung Rohrleitungen aufgefunden, ist dies dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Obere Tollense unverzüglich mitzuteilen.
- STRASSENPROFIL M 1:200**
-
- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
 - Planzeichnverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 68)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-30)
 - Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - Kontinuitätsverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) vom 18.02.94 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2020-2)

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.94. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich und im Amtsblatt „Stargarder Nachrichten“ erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.02.95 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.95, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt. Dieser Plan wurde aus der Flurkarte M 1:5000 digitalisiert. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 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 bis erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
 - Werden im Zuge der Bebauung Rohrleitungen aufgefunden, ist dies dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Obere Tollense unverzüglich mitzuteilen.
 - 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.
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
 - 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 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- ÜBERSICHTSKARTE M 1:20 000**
-