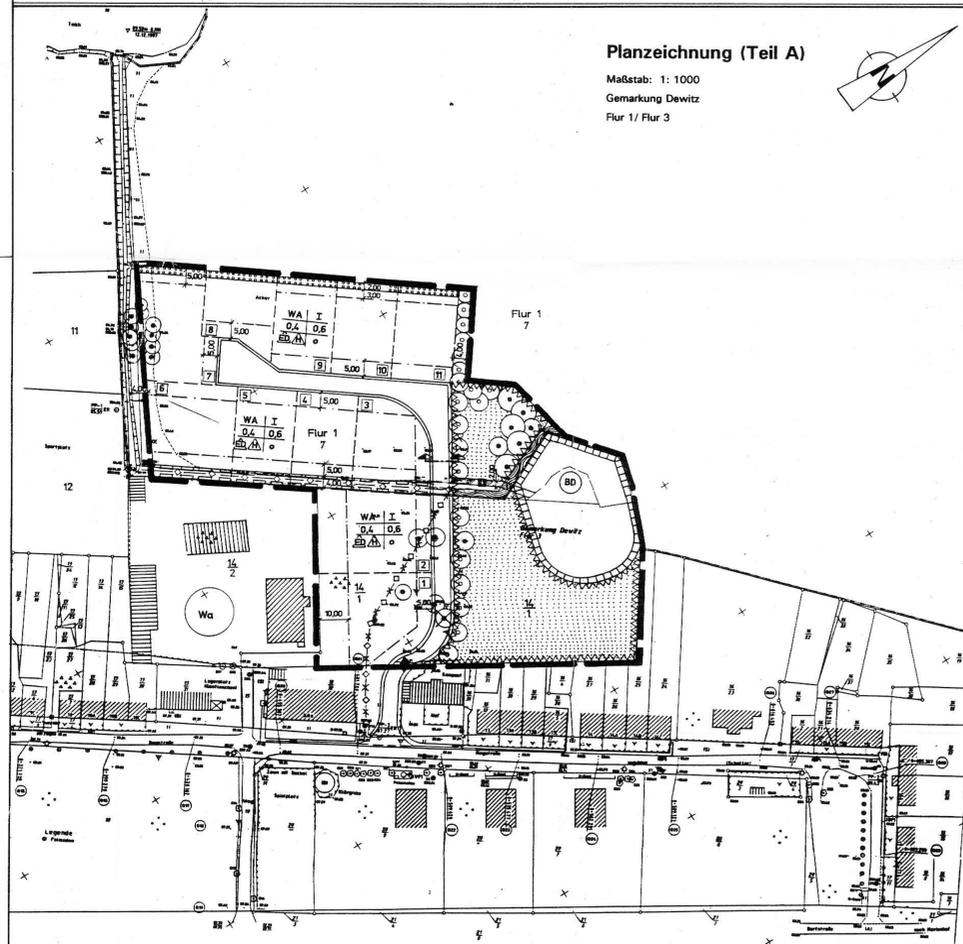


Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 "Am Pfarrhof" der Gemeinde Dewitz



Planzeichnung (Teil A)
 Maßstab: 1:1000
 Gemarkung Dewitz
 Flur 1/ Flur 3

Planzeichenerklärung (Teil A)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl
 0,6 Geschosflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse
- 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 H nur Hausgruppen zulässig
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 □ Straßenbegrenzungslinie
 □ Fußgängerbereich
 ▲ Ein- bzw. Ausfahrbereich
- 5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- o unterirdisch (vorh. Regenwasserleitung wird aufgenommen)
- 6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDLICHKEIT** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 ○ Anpflanzung von Bäumen
 ○ Erhaltung von Bäumen
- 8. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen — Bodendenkmal

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Tollense" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit Zweckbestimmung: Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

10. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

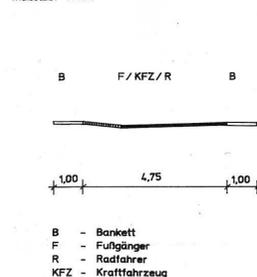
- geplante Grundstücksgrenze
 □ Grundstücksnummer
 □ Flurstücksnummer
 □ Flurstücksgrenze
 □ Straßenquerschnitt

NUTZUNGSSCHABLONE:

| WA | I | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----|-----|---------------------------|------------------------|
| 0,4 | 0,6 | Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| ED | o | Hausformen | Bauweise |

Straßenquerschnitt

Maßstab: 1:100



Text (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB UND § 1 BAUNVO

- o Maß der baulichen Nutzung:
 - allgemeines Wohngebiet WA
 - Grundflächenzahl 0,4
 - Geschosflächenzahl 0,6
 - Zahl der Vollgeschosse I
 - Traufhöhe der Hauptgebäude 3,60m ab Oberkante Kellerschneißdecke
 - es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
- o Bauweise
 - offen
- o Art der baulichen Nutzung
 - WA - allgemeines Wohngebiet — ausgenommen laut BauNVO § 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- o Baugrenzen
 - Nebengebäude wie Garagen, Carports und Stellflächen für PKW sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 86 ABS: 4 LBauO - M-V

- o Höheneinordnung: Auf den Grundstücken darf die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden, gemessen von der Oberkante Gelände auf dem Grundstück 0,50m nicht überschreiten.
- o Dächer der Hauptgebäude:
 - Dachform: geneigte Dächer
 - Dachneigung: Mindestdachneigung 38°
 - Dacheindeckung: Hartdach, ausgenommen sind hochglasierte Dachziegel
 - Dachfarbe: rot, rotbraun, anthrazit
- o Fassaden: Es sind Mauerwerk, Putz in der Farbe weiß und in hellen Ockerfarben sowie Holz, Glas bis max. 50% der Wandfläche zulässig. Die Fassaden der Doppel- und der Reihenhäuser müssen in Material und Farbe einheitlich gestaltet werden.
- o Einfriedungen: Die straßenseitigen Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,00m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune und Mauern sind als straßenseitige Einfriedung nicht zugelassen.
- o Parkmöglichkeiten sind auf den Grundstücken zu schaffen.
- o Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 BAUGB

- Alle nichtbebaubaren Flächen auf den Grundstücken sind vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen.
 - Auf den Grundstücken sind je 3 einheimische standortgerechte ortstypische Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen. Stammumfang 8 - 10cm; 2x verpflanzt
 - Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke 7 - 11 ist ein 2,00m breiter Grünstreifen mit einheimischen, standortgerechten Großsträuchern und Laubbäumen z. B. Acer platanoides - Spitzahorn; Tilia cordata - Winterweide; Salix caprea - Salweide; Fraxinus ornus - Esche; Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch; Prunus avium - Vogelkirsche; Viburnum lantana - Schneeball zu pflanzen. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.
- Mindestanforderungen an Einzelbäume: - 3x verpflanzt
 - Mindeststammumfang 10 - 12cm
- Mindestanforderungen an Großsträucher: - 1 - 2 Sträucher pro lfdm.
 - 2x verpflanzt ohne Ballen
 - Pflanzgröße 60 - 100cm
- Pflanzschema Maßstab 1 : 200
-
- Baum □ Großstrauch
- Als Straßenbegleitgrün und Ergänzung zum vorhandenen Baumbestand am Bodendenkmal sowie entlang der Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 11 sind im Abstand von 8,00m Winterflieder - Tilia cordata und Spitzahornbäume - Acer platanoides 'Reitenbachii' (Stammhöhe 2,00m - 2,50m/ Stammumfang 12 - 14cm zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 (10) UND ABS. 6 BAUGB

- Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen um das Bodendenkmal sind als Umgebungsschutz als naturbelassene Grünflächen zu gestalten.
- Die Grünflächen sind mindestens 2x jährlich vom Eigentümer zu pflegen.
- Jegliche Aufgrabungen und Aufschüttungen im Bereich des Umgebungsschutzes sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M - V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Auf dieser Fläche dürfen eine Überbauung oder sonstige Bodeneingriffe angesichts der wissenschaftlichen und kulturell-historischen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M - V (vgl. auch § 7 Abs. 1b DSchG M - V) nicht vorgenommen werden. Durch entsprechende Beschilderung/ Informationstafel ist die Anlage als Bodendenkmal auszuweisen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis und durch Abdruck im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" am

Dewitz, den Bürgermeister

Montag 13.00 bis 16.00 Uhr
 Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
 Mittwoch
 Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
 Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr

Dewitz, den Bürgermeister

Dewitz, den Bürgermeister

Neubrandenburg, den Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

Dewitz, den Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dewitz

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- 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 der Gemeinde Dewitz vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Pfarrhof" der Gemeinde Dewitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1000
 Zeichenerklärung
 Festsetzungen
 Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen
 Darstellung ohne Normcharakter

Teil B - Text
 (Textliche Festsetzungen)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- 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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

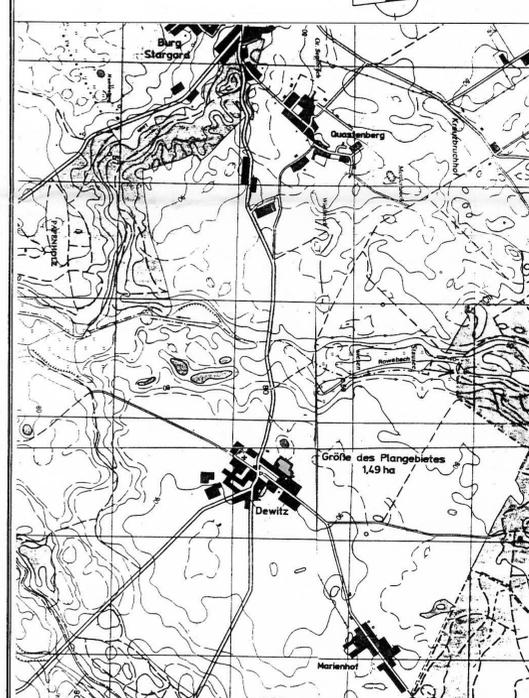
Planzeicherverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Kartengrundlage

Lagevermessung im Maßstab 1 : 500 vom Vermessungsbüro Hoffmann und Partner / Warliner Str. 2 / 17034 Neubrandenburg

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab: 1 : 25000



Planverfasser: Planungsbüro UWT
 für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Tiefbau GmbH
 Platanenstraße 8
 17033 Neubrandenburg
 Tel. (0395) 367600 Fax (0395) 3676022

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM PFARRHOF" DER GEMEINDE DEWITZ