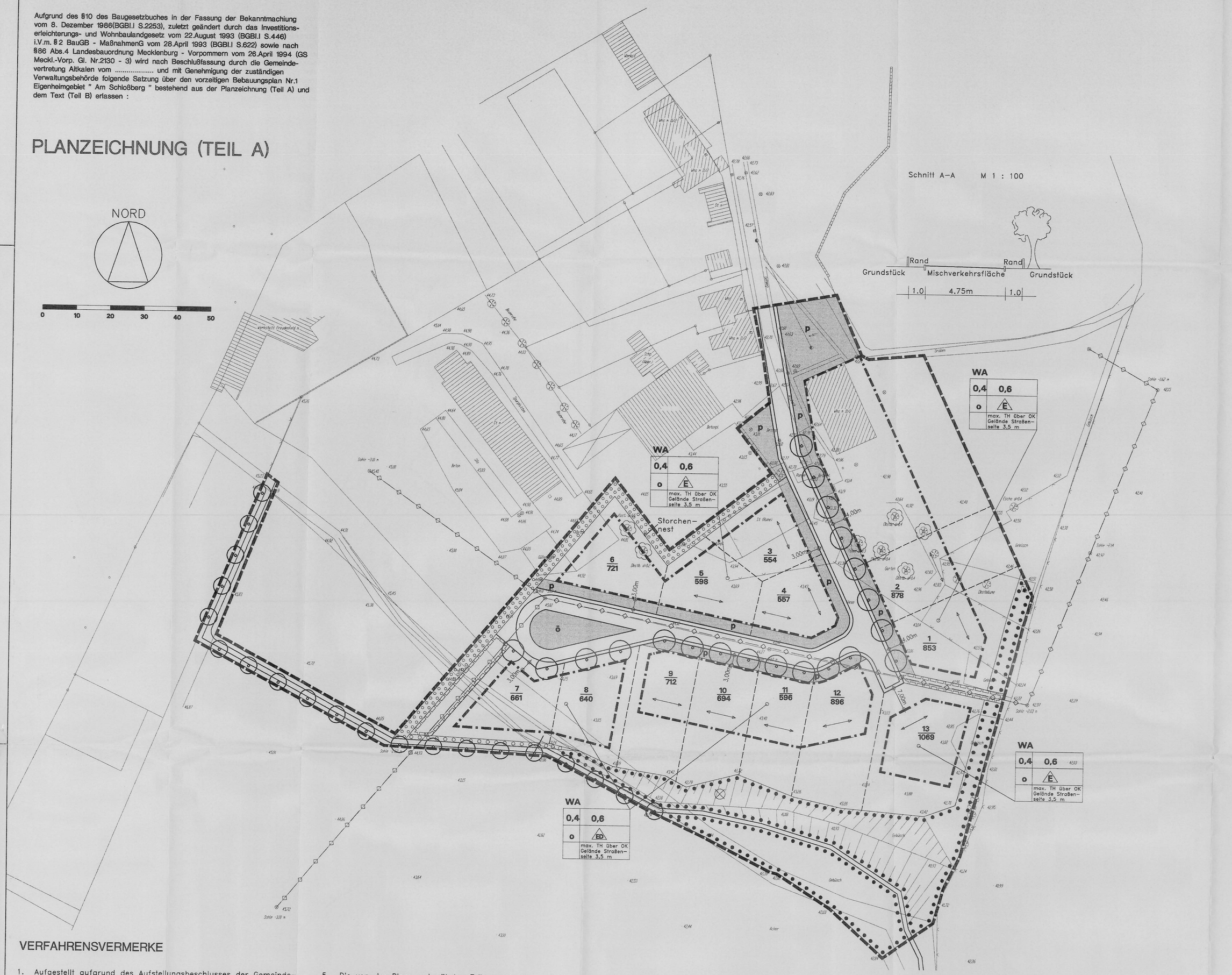
SATZUNG DER GEMEINDE ALTKALEN ÜBER DEN VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 EIGENHEIMGEBIET "AM SCHLOSSBERG" ALTKALEN

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986(BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.August 1993 (BGBl.I S.446) i.V.m. §2 BauGB - MaßnahmenG vom 28.April 1993 (BGBl.I S.622) sowie nach §86 Abs.4 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26.April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130 - 3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Altkalen vom ..... und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.1 Eigenheimgebiet " Am Schloßberg " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHEN

Festsetzungen		Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung		§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§1 bis 11 der BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO
0,6	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
I mit Dachausbau	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max. über OK	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§22,23 BauNVO
O	offenne Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		§9 Abs.1 Nr.2 und Abs.6 BauGB
	Mischverkehrsflächen	
	Wanderweg	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
	unterirdisch	
Grünflächen		§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
	Grünflächen	
Ö	öffentlich	
P	privat	
Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz von Natur und Landschaft		§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 §9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Erhalten von Bäumen und Sträuchern	
	Erhalten von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	
	Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtung der Hautdächer	
Planzeichen ohne Normcharakter		
	vorhandene Wohnbebauung	
	vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude	
	geplante Grundstücksgrenzen	
	E - Mast	
	Altlasten (Bauschutt, Müll)	
5/810	Grundstücksnummer / Grundstücksgröße in m^2	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

2. Die für diese Region typische Grundrißform, das Rechteck, ist einzuhalten. Der Fußboden des Erdgeschosses liegt maximal 0,5 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt. Für Einzel- und Doppelhäuser ist zulässig :

   - eingeschossig mit Dachausbau
   - Drempel max. 0.7 m
   - max. Traufhöhe zur Straße 3.5 m

   Für die Fassaden ist zulässig :

   - Verklinkerung u. Putzfassade, Holz und Glas max. 40% der Fassade
   - Satteldach und Krüppelwalmdach, Neigung von 40 – 50°
   - Dachziegel oder Betondachsteine in ziegelrot bis grau
   - Traufe, Ortgang und First dürfen durch Dachaufbauten nicht aufgelöst werden.

3. Für Nebenanlagen ist zulässig :

   - notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
   - eingeschossige Bauweise
   - Dächer mit einer Dachneigung von 25 – 45° zur Straßenseite
   - Gasbehälter sind mind. 1m hinter der straßenseitigen Baufluchtanzuordnen.

4. Die max. Höhe der Einfriedung zur Straßenseite beträgt 1.00 m. Zulässig sind geschnittene oder freiwachsende Hecken oder Holzzäune

5. Straßen :

   - Mischverkehrsflächen 4.75 m breit, in Betonpflaster
   - Restflächen bis zu den Grundstücken – Grünflächen

6. Grünflächen

6.1 Grünordnerische Festsetzungen gem. §9(1) 15 BauGB

   * Stellplätze auf privatem Gelände sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen
   * Müllplätze sind nur auf privatem Gelände zu errichten und so zu gestalten, daß Windverwirbelung von Leichtabfällen vermieden wird
   * Als Straßenbegleitgrün und in Sichtfeldern sind bodendeckende Sträucher bis 0.6 m Höhe zu verwenden
   * Für Grundstückszufahrten kann der Grünstreifen unterbrochen werden
   * Wege sind mit wassergebundener Decke auszubilden

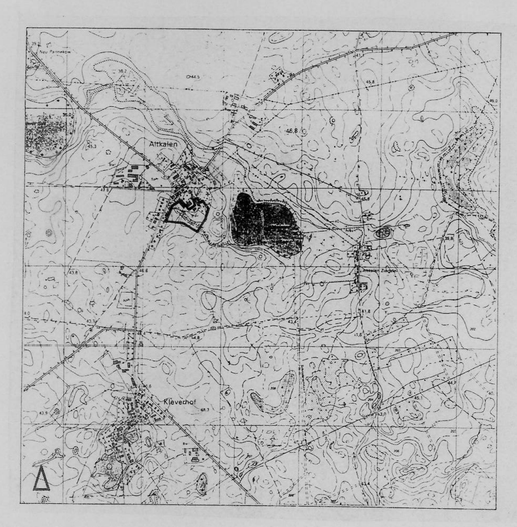
6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem §9(1) 15 BauGB

   - Die mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind durch Ansaat mit RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern zu naturnahen Wiesen zu entwickeln

6.3 Pflanzbindungen gem. §9 Abs.1(25)BauGB

   - Auf privaten Grundstücken ist pro 200 m^2 Grundstücksfläche midestens 1 Baum zu pflanzen
   - Für die Straßen sind vorzugsweise großkronige Bäume, Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm zu verwenden. Dabei sind zusammenhängende Bereiche mit Bäumen der gleichen Art zu bepflanzen. (Verlängerung Dorfstraße : 8 Bäume / südliche Planstraße : 12 Bäume / Wanderweg . 20 Bäume) zum Beispiel Spitzahorn (Acer platanoides "Emerald Queen"), Winterlinde (Tilia corsata "Greenspire"), Gefüllblühende Roßkastanie (Aesculus hippocastanum "Baumannii"), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula)

Übersichtsskizze M 1 : 20000



Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 Eigenheimgebiet " Am Schloßberg " Altkalen

PLANUNGSSTAND	ÄNDERUNGEN	PLANVERFASSER
§3 Abs.2 BauGB ENTWURF		A & S architekten & stadtplaner GmbH August-Milarch-Straße 1 PF 1129 17001 Neubrandenburg Telefon: 0395/581020 Telefax: 0395/5810215

Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) E. Massmann

Blattgröße: 81.0x112.0 Datum: 6.9.1995 Maßstab: 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 29.6.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 3.7.1995 bis 17.7.1995

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs.1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom ..... beteiligt worden.

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

3. Nach § 2 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG wurde den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretersitzung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

6. Die Entwürfe 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 :
   Montags von 7.00 – 12.00 und 12.45 – 16.00 Uhr
   Dienstags von 7.00 – 12.00 und 12.45 – 16.00 Uhr
   Mittwochs von 7.00 – 12.00 und 12.45 – 16.00 Uhr
   Donnertags von 7.00 – 12.00 und 12.45 – 16.00 Uhr
   Freitags von 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Altkalen, den .....
   .....
   Leiter des Katasteramtes

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

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

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

   Altkalen, den .....
   .....
   Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen erteilt.

    Altkalen, den .....
    .....
    Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom ..... AZ:..... bestätigt.

    Altkalen, den .....
    .....
    Bürgermeister

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

    Altkalen, den .....
    .....
    Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im ..... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 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.

    Altkalen, den .....
    .....
    Bürgermeister