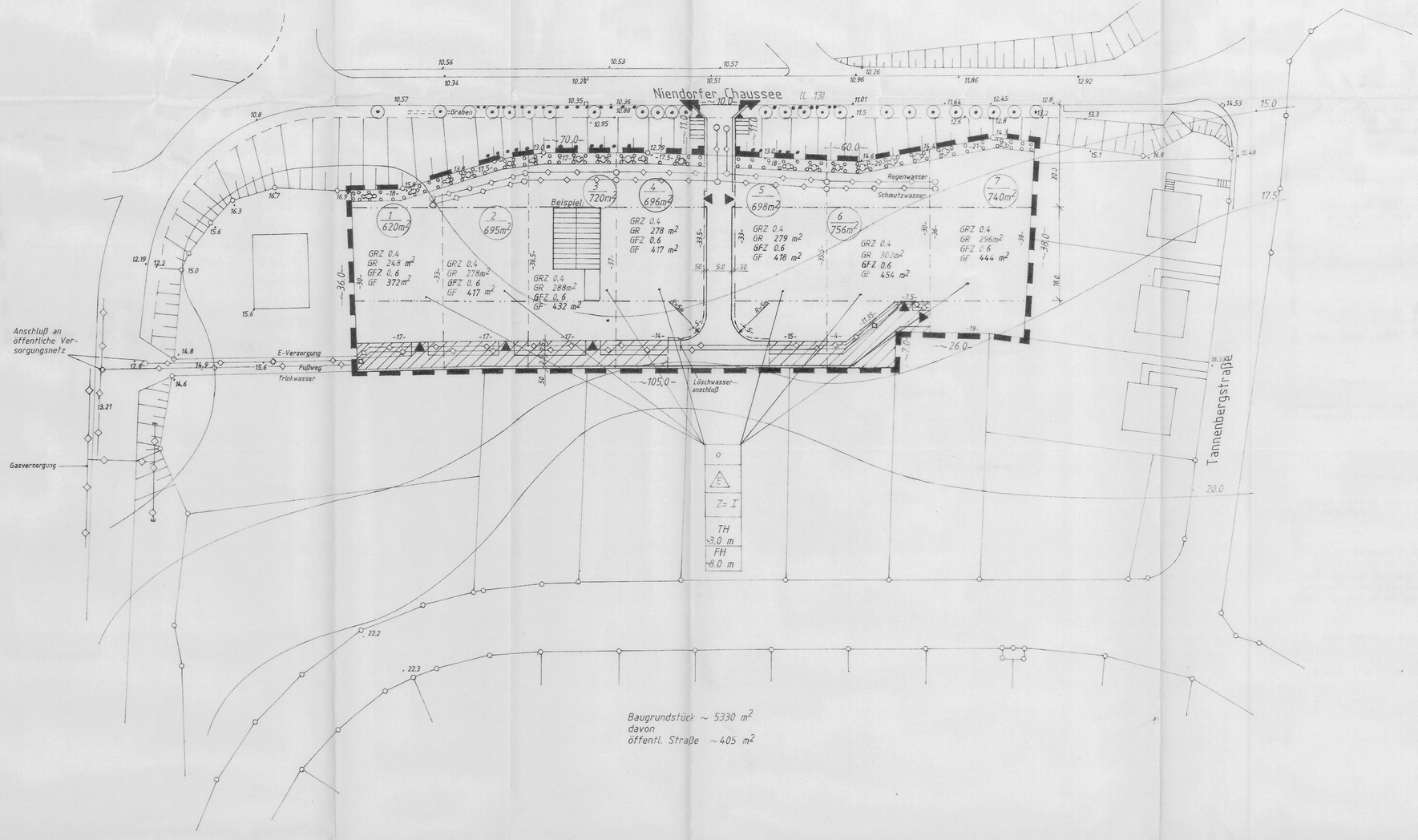
SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER STADT SCHWAAN NR.1

WOHNANLAGE NIENDORFER CHAUSSEE "STEINKOPPEL"

Norden

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



PRÄAMBEL

Aufgrund von § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (B Kleing And G) vom 8. April 1994 (BGBL I S. 766), sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L Bau O M-V) vom 26. April 1994 (GSM-V Bl.Nr. 2130-3 S. 518) hat die Stadtvertretung der Stadt Schwaan den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A), sowie dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung gebilligt.

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246a Abs 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO am beteiligt.

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die von Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am / öffentliche Auslegung vom .... bis .... / mit Schreiben vom beteiligt. (§ 7 Abs. 3 Bau GB-Maßnahmen G i.V.m. § 3 Bau GB)

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 7 Abs. 3 Satz 3 Bau GB-Maßnahmen G, i.V.m. § 4 Abs. 2 Bau GB).

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt.

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Stadtvertretung am in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurde gebilligt.

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Die Genehmigung für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom , AZ.: erteilt.

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Die Nebenbestimmungen der vorgenannten Genehmigung wurden durch den Beitrittsbeschluß der Stadtvertretung vom erfüllt.

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ihre Genehmigung wurden am im ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntgabe ist die Satzung in Kraft getreten.

--- --- ---
Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß das Vorhaben ordnungsgemäß nach § 7 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt wurde.

(Ort, Datum)

(Ober)Bürgermeister)

TEIL - B TEXT

1. Die Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 Bau GB) wird wie folgt festgesetzt :

   - WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Absatz 1-3 Bau NVO

2. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 Bau GB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

   Folgende Grund- und Geschoßflächenzahlen werden festgesetzt :

   - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
   - Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6

3. Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §§ 22 u. 23 Bau NVO festgesetzt.

   Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Baulinien. Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen (1 H, mind. jedoch 3 m) sind einzuhalten. Ausnahme ist die Bebauung mit Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.).

   Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen zur Straße eine Höhe von 1,50 m und zu den Nachbargrundstücken eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

   Es ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, eingeschossig, in Massivbauweise vorgesehen. Ein Dachgeschoßausbau ist möglich, wenn damit die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

   Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt (Krüppelwalm) werden. Die Dachneigung hat mind. 20° und höchstens 45° zu betragen. Bei Nebengebäuden, Carports, Garagen sind auch geringere Dachneigungen und andere Dachformen möglich. Dachaufbauten (Dachgauben) sind ebenfalls möglich.

4. Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9, Nr. 4 u. 11 Bau GB), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie verkehrsberuhigte Anliegerstraßen, Fußgängerbereiche und Stellflächen, Ein- und Ausfahrten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

   Die öffentliche Straße zur Erschließung des Wohnkomplexes bindet an die Niendorfer Chaussee an.

   Von dieser Straße hat auch die Zufahrt zur Bebauung zu erfolgen.

5. Der vorhandene Grüngürtel mit Baumbestand im Böschungsbereich ist zu erhalten und während der Bauarbeiten zu sichern.

   Parallel zur Niendorfer Chaussee soll ein 2 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden, Höhe 1,5 bis 2 m, bepflanzt mit Sträuchern und Rankern.

   Folgende Gehölze sind z.B. anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten :

   Sträucher : (2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)

Prumus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Rosa corymbifera	(Heckenrose)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

   Ranker :

Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)
Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gewöhnliche Waldrebe)

   Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1,5 - 2 m festgesetzt; Ranker werden alle 3 m in die Pflanzung eingestreut.

   Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung des Geländerohbaues in der Pflanzperiode 1.10. bis 30.4. vorzunehmen.

   Die Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg, Parkstreifen, Anliegerstraße) hat mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit entsprechender Porigkeit oder Fugenabstandshaltern) zu erfolgen.

6. Die stadttechnische Erschließung des Standortes einschl. der erforderlichen Trassenführungen und technischen Stationen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

   Die Leitungen sind im Grundbuch einzutragen, um Grundstücksüberquerungen sicherzustellen.

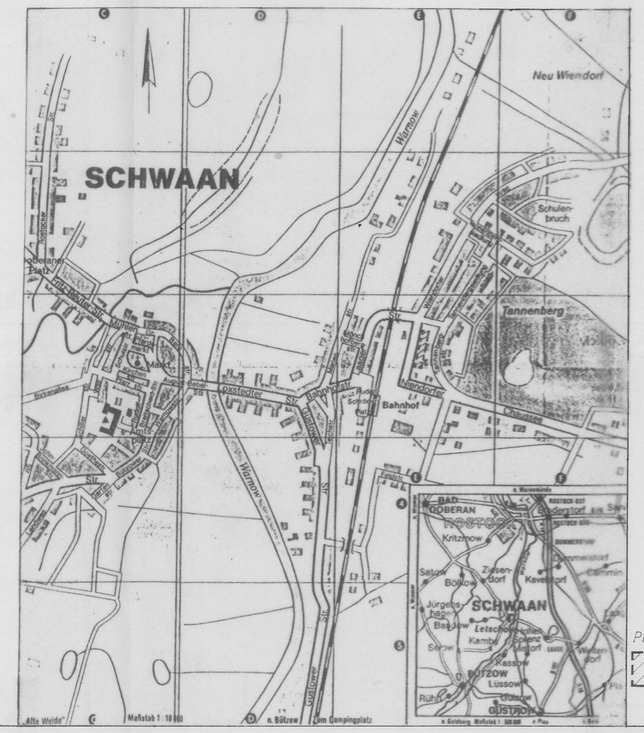
   Für die Müllabfuhr ist ein zentraler Müllsammelplatz an der Zufahrtsstraße auszubilden (pro Haushalt 3 Tonnen), die Müllboxen sind verschlossen zu halten; bei Bedarf sind die Tonnen durch die Eigentümer an den Müllabfuhrtagen auf den Stellflächen vor den Müllboxen aufzustellen.

   Zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern ist per Gemeinschaftsvertrag festzusetzen, daß alle Leitungs- und Straßenkosten gemeinsam zu gleichen Teilen getragen werden.

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Vorhaben-und Erschließungsplans
- Baulinie
- Grundstücksgrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrbereich
- Einfahrten
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg, Parkstreifen, Anliegerstraße)
- Hauptversorgungs-und Abwasserleitung (unterirdisch)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
- Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von
- Bäumen und Sträuchern
- Abfallentsorgung (Müllsammelstelle)
- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- GRZ — Grundflächenzahl
- GR — Grundfläche
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- GF — Geschoßfläche
- Z — Zahl der Vollgeschosse
- TH — Traufhöhe ü. OFG
- FH — Firsthöhe ü. OFG
- Nr. / m² — Grundstück Grundstücksgröße

Übersichtskarte M 1:10000



Plangebiet

GBP
Ingenieur Gesellschaft mbH
Beraten + Planen
Eversween 1
21107 Hamburg
Tel.:040/3079977
Fax:040/3079878

OBJEKT: Wohnanlage Niendorfer Chaussee "Steinkoppel"							
TITEL: Vorhaben-und Erschließungsplan							
BAUHERR: Schipplock Bau GmbH							
	GEZ	BEARB	GEPRÜFT	GEZ.AM	AUFTR.-NR.	MASSTAB	PLAN-NR.
DATUM						1:500	1
NAME							