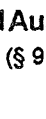
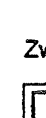
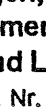
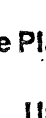
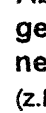
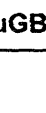
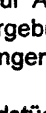
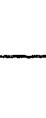


Teil A: Planzeichnung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.09.1993 (BGBl. S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Anhörung der Bauaufsichtsverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Art der baulichen Nutzung

- | | |
|---|--|
|  | Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO) |
| Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO) | |
|  | Grundflächenzahl |
|  | Zahl der Vollgeschosse |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO) | |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
|  | Abweichende Bauweise |
|  | Baugrenze |
| Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG) | |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| Zweckbestimmung: | |
|  | befahrbarer Wohnweg |
|  | Fuß- und Radweg |
| Ein- und Ausfahren und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauBG) | |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG) | |
|  | Öffentliche Grünflächen |
| Zweckbestimmung: | |
|  | Spielplatz |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG) | |
|  | Erhaltung von Bäumen |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| Sonstige Planzeichen | |
|  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG) |
| Zweckbestimmung: | |
|  | GST Gemeinschaftsstellplätze |
|  | M Müllestellplatz |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG) |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG) |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| Planzeichen ohne Normcharakter | |
|  | Böschung |
|  | Flurstücksnummer |
|  | Flurstücksgrenze |
|  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| | Sichtdreieck |

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe der Grünfläche auf maximal 900 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO).

Im WA-Gebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 6 Abs. 1 BauVO).

In der abweichenden Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenz- und Rückzugstreifen bei Haus- und Grundstücksgrenzen mit ausreichendem Grenzabstand, die Mittelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauVO).

Im Pflanzungsbereich sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Darüber hinausgehende Flächen können als unrahmenumgrenzte *„Lippenzone“* als Carport bzw. nicht überdachte (keine Caragen) und um die übrigen Grundstückskriterien zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 BauVO).

Die Pflanzungsaart ist als Verkehrrfläche besonderer Zweckbestimmung "befahrbarer Verkehrsflächen" bei Haus- und Grundstücksgrenzen mit Vorrang für den Fußgängerverkehr und die nicht-verkehrliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG).

Im Pflanzungsbereich wird die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 8,00 m sowie die Stockhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die in Satz 1 genannten Höhen ist die Straßenebene. Die Höhen sind unabhängig von der Erschließungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVO, § 18 Abs. 1 BauVO).

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / GST dient den Wohngrundstücken im Bereich der abweichenden Bauweise zur Unterbringung der park. LBAuO M-V notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVO, § 18 Abs. 1 BauVO).

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anwohnern in dem mit abweichender Bauweise festgelegten Pflanzbereich zur Erschließung ihrer Grundstücke (§ 9 Abs. 21 BauBG).

Die Verkehrrflächen besonderer Zweckbestimmung "befahrbarer Wohnweg" und "Fußweg" sowie die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind aus versickerungsfähigem Pflastermaterial oder aus wassergebundenen Materialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG, § 18 Abs. 1 BauVO) in öffentlichen Bereichen (z.B. nach DIN 18024 Teil 1) behindertengerecht auszubauen.

Grünstreifenzufahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG).

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist auf 20% der Gesamtheit mit heimischen Bäumen und 70% der nachfolgenden Pflanzliste zu gestalten. Die Pflanzliste soll die Artenzusammensetzung 10% Sträucher im Pflanzverband, 1,00 x 1,00 m und 30% Bäume.

Bei der Grüngestaltung des ausgewiesenen Kinderspielplatzes ist zu berücksichtigen, daß keine Pflanzen mit giftigen Blättern, Blüten oder Früchten und sonstigen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.

Die Pflanzen sollen eine Mindestqualität von 2 x pflanzen aufweisen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nachfolgenden Pflanzliste naturnah zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 90% Sträucher im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m und 10% Heister. Die Pflanzen sollen die Mindestqualität von 2 x pflanzen aufweisen, pro Gehöfzst sind Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen.

Entlang des Bruserer Landweges sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 notwendige Grundstüpfzufahrten zu den angrenzenden Grundstücken mit einer Breite von je max. 4,00 m zulässig. Es ist ein Abstand von 2,5 m zwischen Fahrwegen und Stammfuß der Linien zu gewährleisten. Dabei sind die Zufahrten aus wassergebundener Decke herzustellen oder bei Verwendung von Pflastermaterial zu max. 80% zu versiegeln.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene, geschätzte Liniendichte entlang des Bruserer Landweges zu erhalten und sich nicht zu verschlechtern. Während der Baumfällarbeiten ist die Baumreihe durch einen festen Zaun zu schützen.

Die Lücken der Liniendbaumreihe nördlich des Bruserer Landweges zwischen dem Pflanzgebiet und der im Osten vorhandenen Wohnbebauung sind durch Nachpflanzung von Linienbäumen zu schließen.

Der Pflanzstreifen entlang der Grenze des Pflanzungsbereiches mit der Fläche des Penny-Marktes ist gemäß der nachfolgenden Pflanzliste naturnah zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 70% Sträucher im Pflanzverband 1,50 x 1,50 m und 30% Heister. Die Pflanzen sollen die Mindestqualität von 2 x pflanzen aufweisen, pro Gehöfzst sind Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen.

Sobald maximal 50% der Grundstücke bebaut wurden, sind die Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen in der nachfolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind ggf. zu ersetzen.

Pflanzliste:

<i>Carpus betulefolius</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus pedunculata</i>	Stieleiche	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Ulmus sanguinea</i>	Roter Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	Gleicheiche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Alnus verticillata</i>	Hundrose
* <i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Salix caprea</i>	Graweide
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn	<i>Salix purpurea</i>	Salweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurener Prunella		

* keine Anpflanzung an Spielplätzen.

Zur Regelung des Wasserflusses kann im südwestlichen Pflanzgebiet innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Regenwasserüberlaufbecken hergesteilt werden. Das Becken ist naturnah zu gestalten und in die Pflanzflächen einzubinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG).

Bebauungsplan Nr. 6 Silberberg

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

- Zusätzlich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22,5° - 50°, Aussparungen wie Kuppelgondeln und Ziegelschalen zulässig.** Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenbauten können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
- Hauptgruppen sind jeweils durch Gebäude mit ein- oder größerer Grundfläche** des Gehöftes (einschließlich der Nebengebäude) zu belegen. Die Fläche ist mindestens 1/2 Hektar zu betragen (ca. 0,75 Hektar).
- Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Unzulässig für Außenwände sind Holzfassaden, keramische Plattenfassaden sowie Gipsfussungen, faserbundene Zementputze, Kunststoffverkleidungen sowie künstliche Marmor- nachbildungen.
- Pro Grundstück ist ein Laubbau zu pflanzen. Für Einfriedungen gegenüber Verkehrsräumen sind ausschließlich lebende Hecken zulässig. Für die Anpflanzungen sind Arten der heimischen Tierwelt und heimischen Flora bevorzugt zu wählen.

PLANZEICHNUNG

Krönelin den 23. 10. 86


**haas
consult**

Rostock, den 16.10.1996

Planverfasser