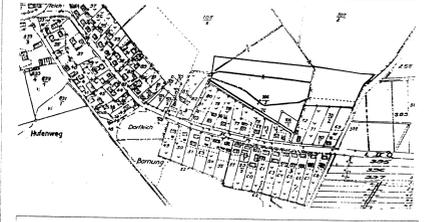


BEBAUUNGSPLAN NR.1 der Gemeinde Gresenhorst

WOHNGEBIET - Kloster-Wulfshäger-Weg -



Lageplan: 1:5000

SATZUNG DER GEMEINDE GRESENHORST über den Bebauungsplan Nr. 1

Wohngebiet 1 - Kloster-Wulfshäger-Weg
Aufgrund des Paragr. 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 2253), über Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan zusätzlich sowie nach § 86 der LBAuO M. - V vom 26.04.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.1995... und mit Genehmigung des Innenministeriums folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet 1 - Kloster-Wulfshäger-Weg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.1995 sowie der ortsüblichen Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aufstellung am 18.12.1995...
2) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

3) Die für die Raumordnung und 9) Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beauftragt worden.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

4) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.02.1995 durchgeführt worden.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

5) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

6) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

7) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

8) Die Gemeindevertretung hat am 09.02.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

9) Die Gemeindevertretung hat am 09.02.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

10) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

11) Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.03.1995...
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

12) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

13) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

14) Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan bescheinigt wird, sind richtig dargestellt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

15) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

16) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

17) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

18) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

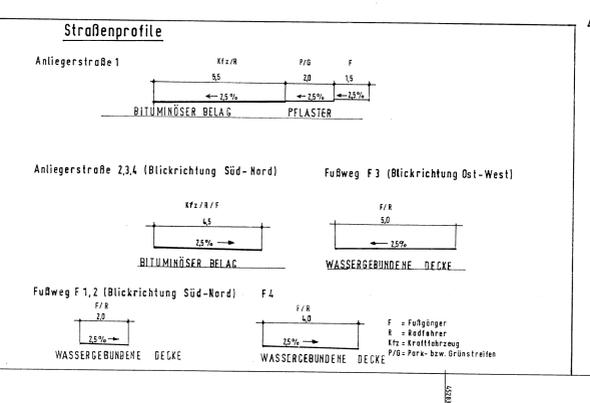
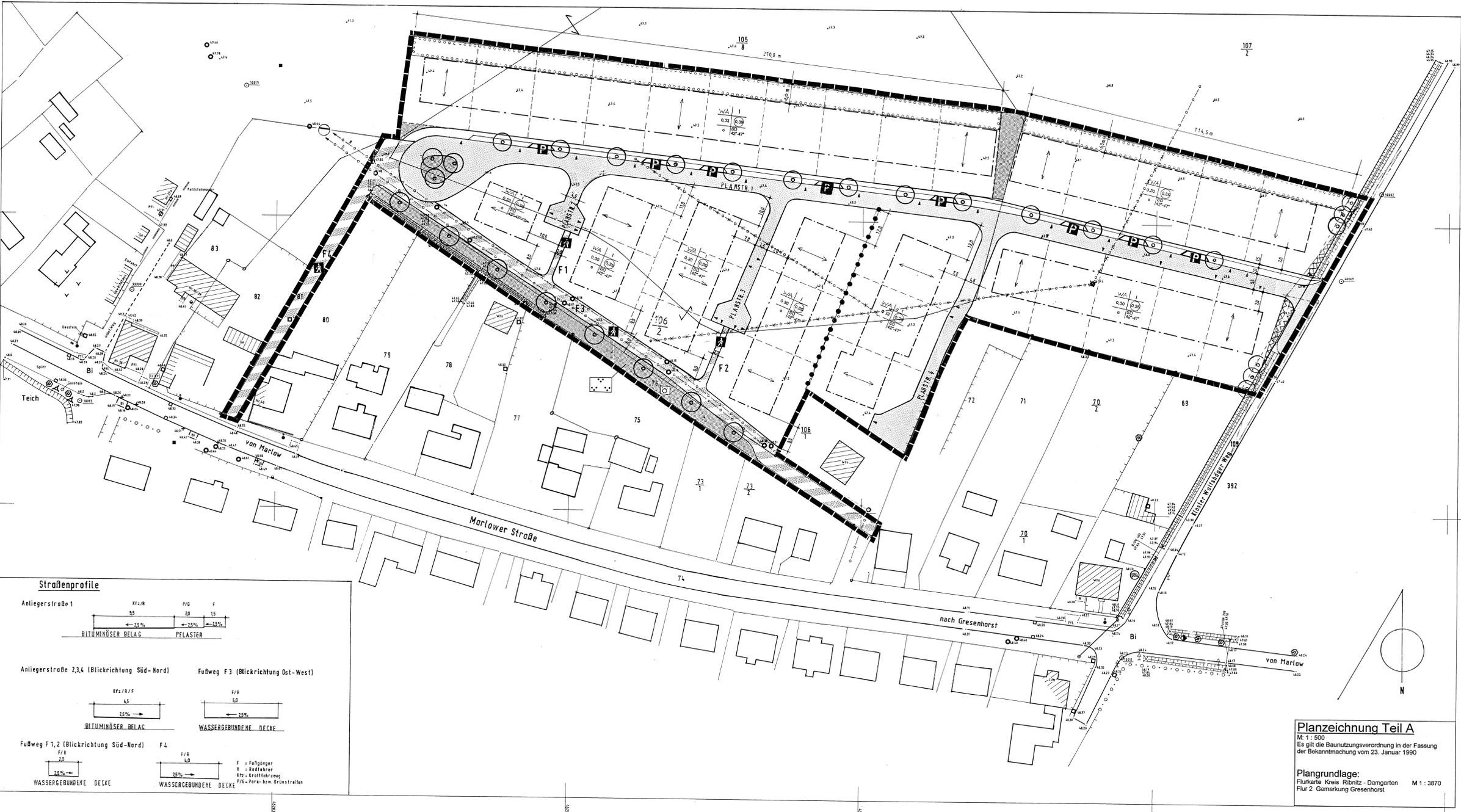
19) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

20) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

21) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

22) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

23) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel



Planzeichnung Teil A
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
Plangrundlage:
Flurkarte Kreis Ritznit - Damgarten M 1:3870
Flur 2 Gemarkung Gresenhorst

Planzeichenerklärung nach PlanZV 90

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ	Geschäftflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
SD	Satteldach	42 bis 47 - Zulässige Dachneigung
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
B	Baugrenze	
P	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 8 BauNVO
S	Straßenverkehrsfläche	
G	Straßenbegrenzungslinie	

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich	
	öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
	Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 2 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	Hauptwasserleitungen unterirdisch R = Regenwasser / S = Schmutzwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 9 BauGB
	Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen Bäume	
	Sonstige Festsetzungen	§ 9 Abs. 7 BauGB

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	2. Darstellung ohne Normcharakter	
	Sichtdreieck	
	geplante Grundstücksgrenze	
	Private Grünflächen einschließlich befestigter Zufahrten auf dem Grundstück	
	3. Nachrichtliche Übernahmen	

Landesamt für Bodendenkmalpflege Schreiben vom 02.01.1994
Die Entschädigungs- und Bauverfahren müssen beibehalten werden. Gem. § 6 Abs. 3 BODenG M.-V hat der Verursacher alle im Zusammenhang mit der Bergung und Dokumentation anfallenden Kosten der archäologischen Entsorgung zu tragen.
Der Verursacher gewährleistet, daß der Oberflächeneintrag sowohl während der Erschließungsarbeiten, als auch während der nachfolgenden Einzelbaumaßnahmen ausschließlich unter archäologischer Aufsicht stattfindet.
Zwischen dem Oberflächeneintrag und dem eigentlichen Baubeginn muß ein Zeitraum von mindestens 14 Tagen liegen. Dieser Zeitraum wird als Vorlauf für die archäologische Bearbeitung der ausgeschleierten Flächen / Trassen benötigt.
Verantwortlich für die Terminsicherheit ist die Verursacher.
Die archäologische Betreuung muß der Verursacher mit einer geeigneten Fachkraft eine vertragliche Vereinbarung abschließen, die eine archäologische Betreuung der Baumaßnahmen gewährleistet.
Bei der Unteren Denkmalbehörde ist ein Antrag auf Auszubeherrung zu stellen.

Text Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 6 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN - Wohngebiet "Kloster-Wulfshäger-Weg" DER GEMEINDE GRESENHORST

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 bis 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 (2) BauNVO. Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Private Stellplätze und Garagen sind nur auf privaten Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Garagen können in einer Fläche bis 3 m Breite (Begrenzung parallel zur Baugrenze) und 1 m Tiefe (Begrenzung senkrecht zur Baugrenze) die Baugrenzen überschreiten. Statt Garagen können auch Carports errichtet werden.
- Höhenfestsetzungen
Die Fertighöhe Fußboden Erdgeschoss darf bis max. 50 cm ab Straßenoberkante gemessen an Kante Bordstein betragen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
Gemäß § 83 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Bauordnungsrechtliche Gestaltungsanforderungen festgesetzt:
4.1. Fassadengestaltung
Für die äußere Gestaltung und Verkleidung von Haupt- und Nebengebäude sind folgende Materialien zulässig:
Mauwerk: Klinkerfassade oder verputzte Fassade. Fassadenmaterial aus Zement sind nicht zulässig. Eine völlige Verkleidung der Gebäude in Holz ist ausgeschlossen.
Metall- und Betonfassaden sind nicht zulässig.
4.2. Dachneigung und -gestaltung
Dachneigung: Zulässig für Haupt- und Nebengebäude ist eine Ziegeldachneigung. Für die Garagen ist auch eine kleinteilige Metalldeckung zugelassen. Die Dachneigung der Garagen ist zwischen 35° und 47° zulässig.
Die Dachneigung der Hauptgebäude ist zwischen 42° und 47° zulässig. Ebenfalls zulässig bei Haupt- und Nebengebäude sind Dachbegrenzungen.

4.3. Private Stellplätze Die Befestigung der vorgesehenen Stellplätze ist nur durch eine Pflasterung oder als wassergebundene Decke (Kies) zulässig.	ca. 1.920 m ² Fläche Handboje, Sand-, Birke, Pflanzflächen, Liguster, Heidekraut, Weidenrost	ca. 40 Bäume ca. 100 Sträucher bei einer Pflanzhöhe für mittel- bis großstämmige Bäume Begrünung auf der Gesamtfäche, müssen hier mind. 40 Bäume angepflanzt werden. Zwischen den Bäumen ist eine Begrünung mit Stängeln vorzusehen. Für die gepflanzten Bäume und Sträucher sind mit einem Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Grundstücken zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Durchmesser von 8-10 cm durchzuführen. Die Stämme der Bäume müssen vorverankert sein. Zwischen den Bäumen ist eine Begrünung mit Stängeln vorzusehen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Grundstücken zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Durchmesser von 8-10 cm durchzuführen. Die Stämme der Bäume müssen vorverankert sein. Zwischen den Bäumen ist eine Begrünung mit Stängeln vorzusehen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Grundstücken zu pflanzen.
4.4. Gestaltung der Verkehrs- und Erschließungsflächen Ausgestrichene Verkehrsflächen sind nur in Form von befahrbaren Verkehrsflächen zulässig. Die Befestigung ist wie bei den privaten Stellplätzen vorzusehen. Zulässige Materialien bei öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sind eine bituminöse Befestigung erhalten Ausgenommen sind Flächen, die durch Kanalisation ent- oder Anlieferungsweg werden nur in einer Ausführung in Rasengittersteinen o.ä. zugelassen. Selbständige öffentliche Wege werden nur in wassergebundener Decke zugelassen.	16 Sik. Esche	
5. Einfriedigungen Einfriedigungen sind als Hecke oder Zaun bis 1 m Höhe zugelassen. Zulässig sind Sockel von 30 - 50 cm innerhalb des oben angegebenen Höhenmaßes. Nicht zulässig sind Maschendraht, geschlossene Metall- oder Holzrähme.	ca. 1600 m ²	
6. Grünflächen Die privaten Grundstücksflächen sind prinzipiell außer an Einfahrten, Verkehrswegen und Stellplätzen zu begrünen. Die Grundstücke am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO mit einem Pflanzangebot versehen. Es gelten zusätzlich folgende Festsetzungen: Flächen des Pflanzgebietes für private Grünflächen		
7. Sichtdreiecke Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie sich im Bereich von 0,7 m bis 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante gemessen am jeweils höchsten Punkt der Fahrbahnoberkante befinden.		

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1995... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.1995 geteilt.
Gresenhorst, d. 18.12.1995
Bürgermeister / Siegel

BEBAUUNGSPLAN

der Gemeinde Gresenhorst
- WOHNGEBIET 1 "KLOSTER-WULFSHÄGER-WEG" -

Flur: 2 Fläche: 29 ha
Maßstab: 1:500
Datum: 23.11.93
Überarbeitungsstand: 12.08.94

ARCHITEC
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STÄDTBAU
DR. ROLF PETER HEINEL
Hauptstraße 10
21504 GRESENHORST