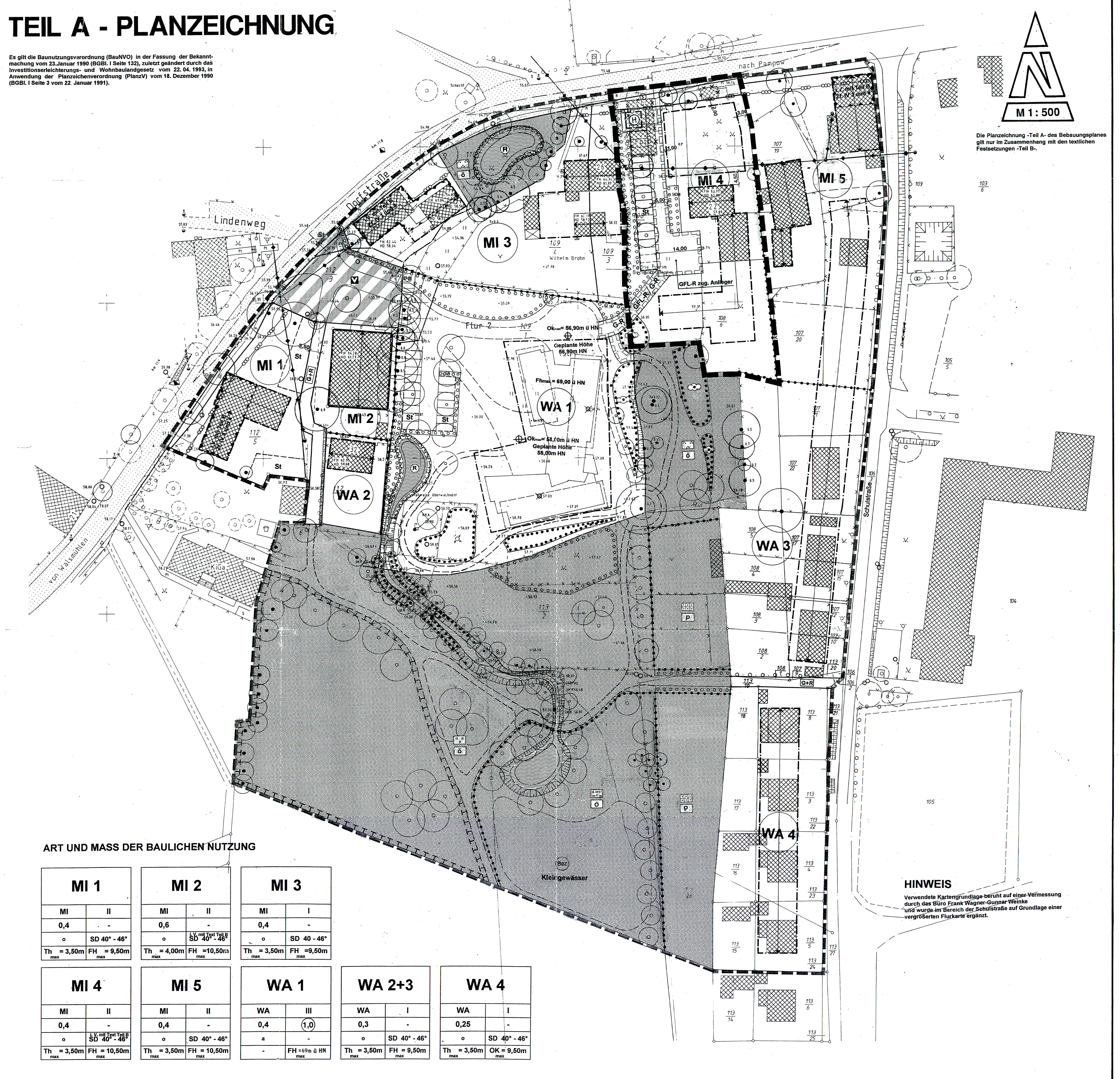
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE STRALENDORF

GEBIET "AM AMT" / 1. ÄNDERUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

HINWEIS

Verwendete Kartengrundlage beruht auf einer Vermessung durch das Büro Frank Wagner-Gunnar Weinke und wurde im Bereich der Schulstraße auf Grundlage einer vergrößerten Flurkarte ergänzt.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI 1	
MI	II
0,4	-
o	SD 40° - 46°
Th max = 3,50m	FH max = 9,50m

MI 2	
MI	II
0,6	-
o	i.V. mit Text Teil B SD 40° - 46°
Th max = 4,00m	FH max = 10,50m

MI 3	
MI	I
0,4	-
o	SD 40 - 46°
Th max = 3,50m	FH max = 9,50m

MI 4	
MI	II
0,4	-
o	i.V. mit Text Teil B SD 40° - 46°
Th max = 3,50m	FH max = 10,50m

MI 5	
MI	II
0,4	-
o	SD 40° - 46°
Th max = 3,50m	FH max = 10,50m

WA 1	
WA	III
0,4	(1,0)
a	-
-	FH max = 69m ü HN

WA 2+3	
WA	I
0,3	-
o	SD 40° - 46°
Th max = 3,50m	FH max = 9,50m

WA 4	
WA	I
0,25	-
o	SD 40° - 46°
Th max = 3,50m	OK max = 9,50m

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I. FESTSETZUNGEN	
	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. (1,0)	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
Thmax = 3,50	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt in Meter siehe Teil B, Zf.I.2	
Fhmax = 9,50	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt in Meter siehe Teil B, Zf.I.2	
Fhmax = 69,00 ü HN	Firsthöhe, als Höchstmaß über HN in Meter	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
G+R	Geh- und Radweg	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	5. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	Gartenland	
	Wiese	
	Feuchtwiese	
	6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
	Wasserflächen	
R	Umgrenzungen von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, z.B. Regenwasserrückhaltebecken	
	7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Sträucher	
	9. SONSTIGE PLANZEICHEN	
S	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
St	Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4,22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zug.	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB § 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	§ 16 (5) BauGB
LPB	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Lärmpegelbereich (z.B. III) im Zusammenhang mit Text - Teil B	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Stralendorf	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.4 / 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf	
	Hauptfirstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
SD 40°-48°	Steildach, z.B. mit Dachneigung zwischen 40° und 48°	§ 9 (4) BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen oberirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
Okmax=58,00 ü HN	maximale Oberkante der Erschließungsfläche / befestigten Flächen über HN - Höhe	§ 9 (2) BauGB § 9 (6) BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	1. DARSTELLUNGEN IM BESTAND	
	Flurstücksgrenze	
113/2	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Zaun	
• 56.26	Höhe über HN	
H	Bushaltestelle	
	2. DARSTELLUNG FÜR DIE PLANUNG	
5	Bemaßung in Metern	
	Sichtdreiecke	
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Zaun	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche bzw. auf privatem Grundstück	
WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete in WA-Gebieten, lfd. Nr.	
MI 1	Bezeichnung der Teilgebeite in MI-Gebieten, lfd. Nr.	
(Bez.)	Umgrenzung von Vorbehaltungsflächen in nach Art der Nutzung festgesetztenFlächen mit Bezeichnung (Bez.) als Vormerkung	
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Schächte von Leitungen der Oberflächenwasserbeseitigung	
*)	**Änderung von textlichen Festsetzungen mit der 1.Änderung des Bebauungslanes Nr.4**	

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE STRALENDORF / 1. ÄNDERUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

*) **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Als Bezugspunkt für Höhenangaben für die Baugebiete - außer für das Gebiet WA 1 - gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes. Für das WA 1-Gebiet gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe die Angabe über HN. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.
Für die Gebiete MI 2 und MI 4 ist abweichend von der in der Nutzungsschablone festgesetzten Traufhöhe eine Traufhöhe von maximal 6,50 m über Bezugspunkt zulässig, sofern das Dach flachgeneigt mit einer Dachneigung von maximal 15° ausgebildet wird.

3. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Für Garagen und Stellplätze gilt § 12 (1, 2, 3) BauNVO.

5. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - werden für die Gebiete MI 1 und MI 2 ausgeschlossen. In den Gebieten MI 3, MI 4, MI 5 und in den Gebieten WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - nur hinter der straßenseitigen Baukante des Hauptgebäudes zulässig.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.
Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
Bei kleinen Flächen und bei Flächen, die sich auf Verkehrsflächen befinden, entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, sofern eine Firstrichtung festgesetzt ist, entsprechend dieser vorzusehen. Andere, rechtwinklig zu dieser Hauptfirstrichtung stehende Firstrichtungen, sind bis zu 50 % der Firstlängen zulässig.

*) **8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die mit „GFL-R" gekennzeichneten Flächen innerhalb des MI 4-Gebietes werden für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Besucher des WA 1-Gebietes und des MI 4-Gebietes und für die Nutzung durch die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die mit „G-R" gekennzeichneten Flächen innerhalb der WA 1- und MI 4-Gebiete werden für Geh-Rechte zugunsten der Gemeinde Stralendorf festgesetzt.

9. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA- und in den MI-Gebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen; ausgenommen von dieser Regelung ist das Gebiet WA 1. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt analog zu Festsetzungen unter I.2.

10. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der für das WA 1 - Gebiet festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen über 50,00m sind zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

1.1 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten.
Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens ½ Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

1.2 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.3 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

1.4 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer - ausgenommen ist das WA 1-Gebiet - sind mit roter bis rotbrauner Harteindeckung oder mit Reet zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind auf der Dachfläche zulässig.

2.2 Im gesamten Planbereich sind - außer im WA 1-Gebiet - für die Hauptgebäude nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungen für die Steildächer der Hauptgebäude gelten bis auf einzelne Ausnahmen gemäß Festsetzungen der Nutzungsschablone. Für reetgedeckte Häuser sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung bis zu 55° zulässig. Für die Gebiete MI 2 und MI 4 ist bei Errichtung von 2-geschossigen Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m anstelle der festgesetzten Dachneigung ein symmetrisches flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 15° zu verwenden.

2.3 Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorgesehen.

2.4 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.5 Der Dachüberstand darf bis auf das WA 1 - Gebiet in allen anderen Gebieten traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

2.6 Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

2.7 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.8 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muß in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

2.9 Frontispize und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

2.10 Bei Doppelhäusern sind für das Gebäude gleiche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung und glatt geputzte Wandflächen in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.

3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

3.4 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt.
Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech oder Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

3.5 Die Außenwände von Anbauten sind in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.6 Für Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche dürfen Metall- und Glaskonstruktionen vewendet werden.

3.7 Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind für die im einzelnen betrachteten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen.

4.2 Ausnahmen von der Regelung unter 4.1 sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoß oder bei einzelnen Blumenfenstern).

4.3 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.

4.4 Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4.5 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

4.6 Für ein Gebäude sind jeweils einheitliche Farben für die Fensterrahmung zu wählen.

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken.

5.2 In den WA- und MI-Gebieten sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden und in der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 m betragen.

5.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung dürfen nicht verwendet werden. Auch Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Einfriedungen sind an den öffentlichen Straßen als Laubholzhecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m und als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Holzfelden bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.
Kurze Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sind in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter gestattet.

6.2 Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Laubholzhecken mit innenliegendem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

6.3 Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln - auch in Kombination mit gelben Ziegeln - oder aus Feldsteinen herzustellen.

7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

7.1. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege - insbesondere in Grünflächen - können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

7.2 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.

8. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

9. BEHEIZUNG

Für die Beheizung sind umweltfreundliche Heizsysteme einzusetzen. Zulässig sind auch Heizsysteme auf der Basis von Elektroenergie.
Als Brennstoffe dürfen nur verwendet werden: Erdgas, Heizöl, naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand als gelegentliche Zusatzheizung. Andere Baustoffe dürfen nicht verwendet werden.

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

III. GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) AUSGLEICHSREGELUNG (§ 8a BNatSchG)

1. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

1.1 Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten in artspezifischen Pflanzabständen vorzunehmen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Eiche, Esche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Eberesche, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Zaunrose, Hartriegel, Brombeere. Einzelbäume sind in den Arten Sommer-Linde, Stiel-Eiche, Eberesche, Esche, Erle, Weide oder Weißdorn zu verwenden.
Für die Gehölzpflanzung sind 2xv. Sträucher und Heister, für die straßenbegleitende Baumpflanzung sind 2xv. Hochstämme mit einem STU von 14 - 16 cm und für die Baumpflanzungen auf Freiflächen sind 3x Hochstämme mit einem STU von 18 - 20 cm zu verwenden.

1.2 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Sträucher bzw. Flächen sind bei Abgang einzelner Elemente unter Verwendung der in 1.1 genannten heimischen standortgerechten Arten und Pflanzqualitäten nachzupflanzen.

1.3 Die in der Wiesenfläche (ehemaliger Pflanzgarten) nordöstlich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist mit den unter 1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten in einer Breite von mindestens 10 m zu bepflanzen und in den Randbereichen mit einem Krautsaum auszubilden; vorhandene Gehölze sind in die Gestaltung einzubinden. Die Gehölze sind als Hochstämme bzw. Sträucher in Pflanzabständen von 1 m, versetzt zu pflanzen.

1.4 In dem WA 1-Gebiet sind mindestens 6 großkronige Laubbäume in den Arten Sommer-Linde oder Stiel-Eiche zu pflanzen.

1.5 Auf Flächen, die den Gehweg begleiten, ist eine Bepflanzung mit kleinkronigen Einzelbäumen in den Arten Eberesche oder Weißdorn vorzunehmen.

1.6 Stellplätze sind durch anzupflanzende Einzelbäume in Abschnitte zu gliedern. Mindestens nach nach jedem 5. Stellplatz ist ein Einzelbaum in den unter 1.1 genannten Arten und entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen.

1.7 Das innerhalb des WA 1-Gebietes in Verlängerung in der Ergänzung des Grabens vorgesehene Kleingewässer zur Aufnahme bzw. Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers ist mit flachen Böschungen auszubilden.

1.8 Die auf den übrigen Grundstücksflächen mit Anpflanzgeboten festgelegten Flächen sind mit den unter 1.1 genannten heimischen standortgerechten Arten und Pflanzqualitäten in artspezifischen Pflanzabständen zu bepflanzen. Es wird darauf orientiert, je m² 1 Pflanzung vorzunehmen; bei mehrreihiger Hecke in versetzter Pflanzung.

2. GRÜNFLÄCHEN

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche im östlichen Teil Plangebietes ist parkartig zu gestalten. Mit Erhaltungsgeboten versehene Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Auf der Fläche sind zusätzlich mindestens 3 großkronige Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppe zu pflanzen.

2.2 Innerhalb der im nördlichen Teil des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Grünfläche ist die Anlage eines Teiches als Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Der Teich ist naturnah mit flachen Ufern und uferbegleitenden Gehölzbeständen heimischer standortgerechter Arten auszubilden. Es sind mindestens 5 Einzelbäume zu pflanzen. Straßenbegleitend sind mindestens 3 Linden zu pflanzen.

*) ~~2.3 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte private Grünfläche im nordöstlichen Planbereich ist als Rasenfläche auszubilden.~~

2.4 Der nördliche Teil der mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche - nördöstlich der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen - ist unter Vervollständigung vorhandener Gehölzstrukturen parkartig zu gestalten. Die Wiesenfläche sind maximal 2 x jährlich, frühestens ab Mitte juli, zu mähen.
Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist der vorhandene Graben naturnah auszubauen und zu erweitern. Ufer sind mit flachen Böschungen auszubilden.
Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu pflegen und durch Anpflanzung von Weiden und Erlen zu ergänzen.

2.5 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Wiesenflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Dauergrünland zu pflegen. Das Grünland ist maximal 2 x jährlich, frühestens ab Mitte Juli, zu mähen.

2.6 Auf der als Feuchtgebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist durch Anlage weiterer Kleingewässer -neben den Kleinweiher- einschließlich einer naturnahen Uferzonierung ein Mosaik aus offener Wasserfläche, Röhricht und Feuchtgrünland zu gestalten. Die Biotopqualität des Kleinweihers ist zu verbessern. Vorhandene Ablagerungen sind zu entfernen, vorhandene Gehölzbestände sind zu pflegen, die Ufer sind mit Weiden zu bepflanzen und Nährstoffeinträge sind zu verhindern. Die Weiden sind als Stecklinge zu pflanzen und als Kopfweiden zu pflegen.
Geplante Kleingewässer sind mit flachen Böschungen und leicht ausgebuchteten Ufern auszubilden. Ein Minimal-Wasserstand ist ständig zuhalten. Als Initialpflanzung ist der natürliche Samenflug zu nutzen.
Die Flächen zwischen den Gewässern sind je nach Grundwassernähe und Nutzung als Röhrichtflächen der freien Sukzession zu überlassen oder als Feuchtgrünland maximal 2x jährlich zu mähen.

2.7 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

3. REALISIERUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Alle Maßnahmen, die dazu dienen, den mit der Realisierung der Planung vorhandenen Eingriff auszugleichen, sind spätestens ½ Jahr nach Bauabnahme für das WA 1-Gebiet zu beenden.

IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

Zum Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm werden für die als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen MI 1 bis MI 5 folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Außenwohnbereiche sind vorzugsweise unter Ausnutzung der Abschirmwirkung von Gebäuden in durch Verkehrslärm weniger belasteten Bereichen anzuordnen.

2. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind vorzugsweise an den straßenabgewandten Gebäudefronten anzuordnen.

3. Ergänzend zu den unter 2. genannten Maßnahmen ist passiver Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich. Für die der L 042 direkt zugewandten Gebäudefronten gilt bis zu einem Abstand von 10 m von der Straßenmitte Lärmpegelbereich III. Für größere Abstände gilt Lärmpegelbereich II und kleiner.

4. Für die der L 042 direkt zugewandten Gebäudefronten bis zu einem Abstand von 18 m von der Straßenmitte sind zum Schutz der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Den genannten Lärmpegelbereien entsprechen die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmaße der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile $R_{w,res}$ [dB(A)] Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30

1) Wände und Fenster zusammen

Die Eignung der gewählten Gebäudekostruktion ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

VI. HINWEISE

1. MUNITIONSFUNDE

Um erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.
Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER LEITUNGEN

Für die Realisierung der Planung wird die Umverlegung von Vorflutleitungen, insbesondere innerhalb des WA 1-Gebietes erforderlich. Mit dem Wasser-und Bodenverband sind rechtzeitig Abstimmungen über die erforderlichen Leitungsumverlegungen zu führen, die auf Kosten des Verursachers vorzunehmen sind. Insbesondere im Randbereich des Plangebietes - an der Dorfstraße, an der Schulstraße - können sich unterschiedliche Leitungen befinden, z.B. der WEMAG und der Telekom. Da über die Lage der Leitungen nur ungenaue Kenntnis besteht, sind in Vorbereitung der Realisierung der Maßnahmen rechtzeitig Abstimmungen mit den Versorgungsträgern zu führen.

*) **3. ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

*) 3.1 Der Graben im Innerörtlichen Landschaftspark Stralendorf ist über der Mittelwasserlinie in unregelmäßigen Abständen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dazu sind folgende Arten zu verwenden: Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Heister 2xv, 2.00-2,50 m, Bruch-Weide (Salix fragilis), Heister 2xv, 2.00-2,50 m, Korb-Weide (Salix viminalis), Str. 2xv, 1.00-1,50 m.

*) 3.2 Die als Feuchtgrünland ausgebildeten Teile des Flurstückes 113/2 der Flur 2 der Gemarkung Stralendorf sind extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist ein bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juli erfolgen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen. Die sich im östlichen Teil auf dem Flurstück 113/2 der Flur 2 der Gemarkung Stralendorf befindlichen Gärten sind aus der Nutzung zunehmen und in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen. Zäune und Schuppen sind rückzubauen und Nadelgehölze sowie halb- und viertelstämmige Obstgehölze zu entfernen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.4 /1.ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Unter Abänderung / Ergänzung des Satzungsändernden Beschlusses vom 06.05.1997 zur Erfüllung der Nebenbestimmungen aus dem Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan Nr. 4 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf den Bebauungsplan Nr. 4 / 1. Änderung für das Gebiet „Am Amt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) am ~~06.05.1997~~ 25.02.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Stralendorf, den 30.3.1998 (Siegel) i.V. mit § 233 BauGB i.d.F. vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141) .... Bürgermeister

2. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden.
Stralendorf, den 30.3.1998 (Siegel) .... Bürgermeister

3. Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben.
Stralendorf, den 30.3.1998 (Siegel) .... Bürgermeister

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stralendorf, den 30.3.1998 (Siegel) .... Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan Nr. 4 / 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Am Amt", sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 1.4.1998 bis 16.4.1998 in Stralendorf ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Stralendorf, den 17.4.1998 (Siegel) .... Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR .4 / 1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 10 BAU GB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)*) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf vom 25.02.1998 ~~und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, Gebiet "Am Amt" / 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

*) i.V. mit § 233 BauGB i.d.F. vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 20.04.1995 bis 05.05.1995 erfolgt.
Stralendorf, den 27.03.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.1995 durchgeführt worden.
Stralendorf, den 27.03.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.
Stralendorf, den 27.03.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.08.1995/ 22.12.1995/ 19.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden bzw. über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stralendorf, den 27.03.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 07.02.1996 den 2.Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Stralendorf, den 27.03.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.02.1996 bis zum 05.03.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 2 Abs. 3 und 19 BauGB MaßnahmenG 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, durch Aushang vom 09.02.1996 bis zum 08.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Stralendorf, den 27.03.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
ohne Änderung
........, den .... (Siegel) .... im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stralendorf, den 15.04.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.03.1996 gebilligt.
Stralendorf, den 15.04.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom 2.06.1996 Az.: Dr./Fr. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Stralendorf, den 1.10.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom .... Az.: .... bestätigt.
Stralendorf, den .... (Siegel) .... Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Stralendorf, den 1.10.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

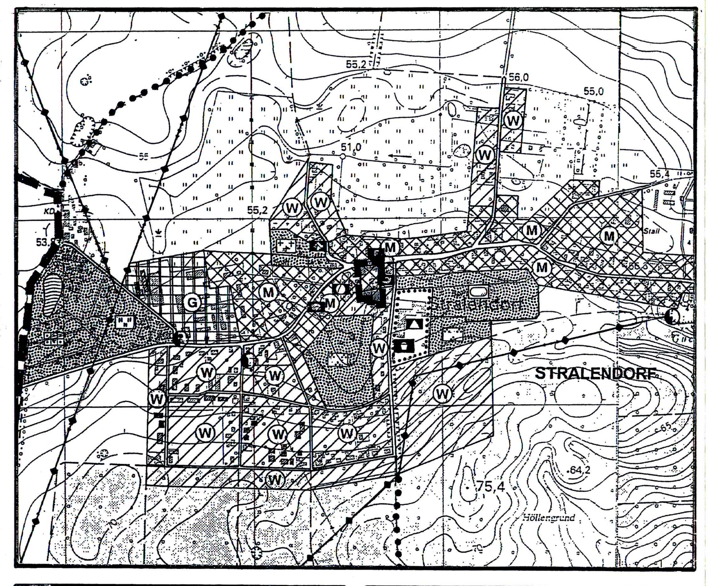
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 1.10.1996 bis 17.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.
Stralendorf, den 19.10.1996 (Siegel) .... Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER GEMEINDE STRALENDORF

GEBIET "AM AMT"

1. ÄNDERUNG

Gebiet wird begrenzt:
- im Norden und Westen durch die Landesstraße
- im Osten durch die Schulstraße
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



SATZUNG

Planungsstand: 12. Juli 1995
13. Dezember 1995
16. September 1997
25. Februar 1998