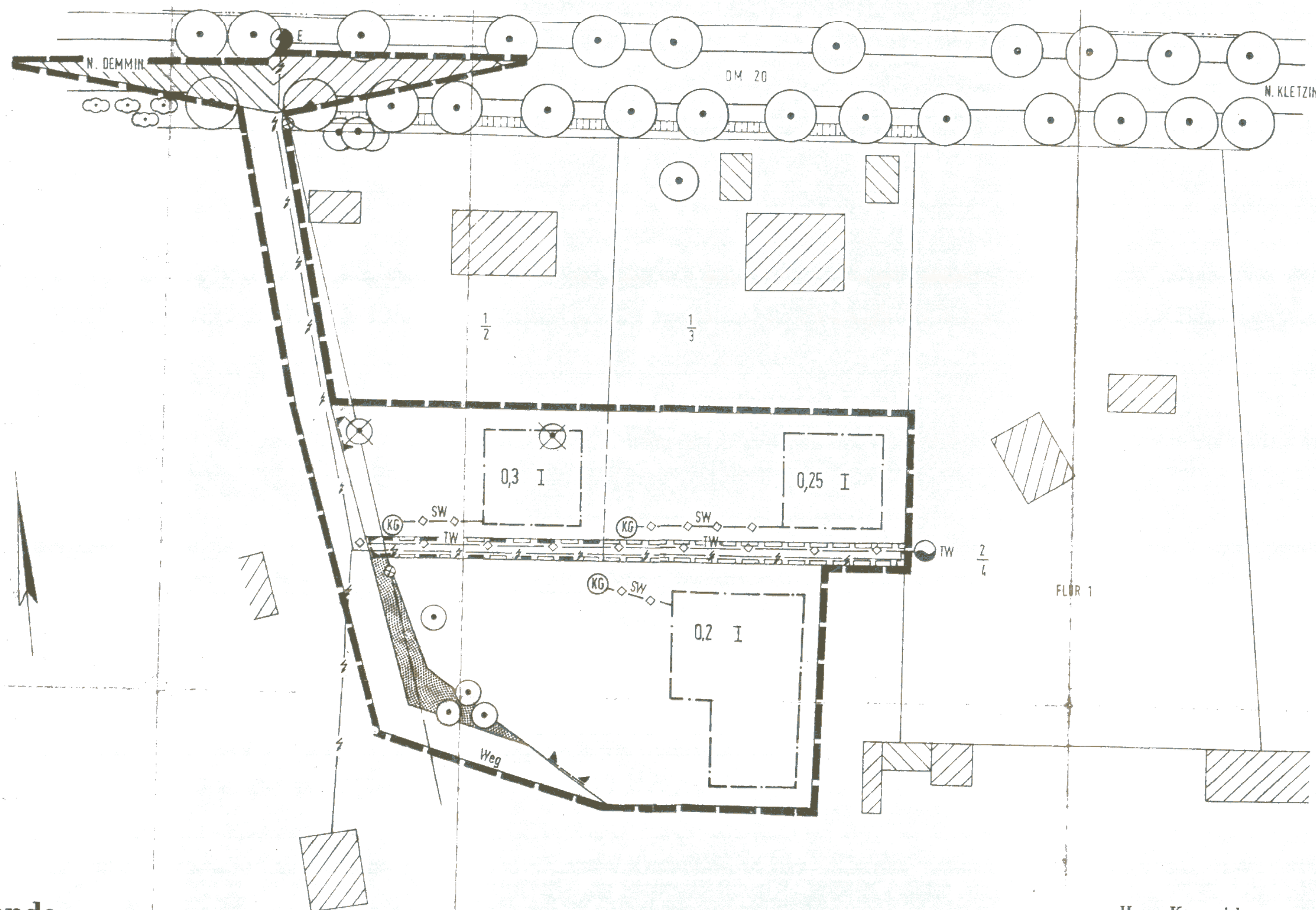


Satzung der Gemeinde Quitzerow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung von 3 Häusern in Quitzerow, Am Wald für ein Teilgebiet des Flurstückes 1/1 der Flur 1 der Gemarkung Quitzerow

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.8.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Quitzerow zur Errichtung von 3 Häusern in Quitzerow, Am Wald für ein Teilgebiet des Flurstückes 1/1 der Flur 1 der Gemarkung Quitzerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0.2 Grundflächenzahl
I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

— Baugrenze

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

□ Straßenverkehrsfläche

— Ein- und Ausfahrt

□ Sichtdreieck

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

□ Private Grünfläche

II. Kennzeichnungen

1. Vorgesehene Leitungen (Hausanschlüsse)

— Leitungsstrasse Niederspannungskabel
— SW — Leitungsstrasse Schmutzwasserleitung
— TW — Leitungsstrasse Wasserleitung

2. Ordnungsnummern

1/2 Flurstücksnummer
— Flurstücksgrenze
FLUR 1 Flurnummer
— Flurgrenze

3. Sonstige Kennzeichnungen

N DEMMIN Dorfstraße (Ortsverbindungsstraße Demmin-Kletzin, DM 20)
□ Straßenentwässerungsgraben
— Vorhandene Telefonleitung mit Masten
□ Vorhandene Bebauung
— Geplante Grundstücksgrenze

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

● Erhalt vorhandener Bäume
⊗ Vorhandene Bäume, die zu entfernen sind
○ Erhalt vorhandener Sträucher

6. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

⊗ Geplanter Standort der abtrocknenden, dichten Gruben
● TW Anschluß an die zentrale Wasserversorgung
● I Anschluß an die Störwasserabfuhr

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
□ Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
□ Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wurde:
 - Wohnungsbau-Erschließungsgesetz (BauE-ErhG) vom 27.05.1990 (BGBl. I, S. 926) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 121), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
 - die Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 10.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 232), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
 - die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LandO M-V)

IV. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes den Stand vom Oktober 1990.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Das Baugelände dient vornehmlich dem Wohnen. Zulässig ist die Errichtung von 3 Wohnhäusern in diesem Gebiet.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 BauNVO überbaut werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Errichtung von Garagen. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2. des Teil B - Textliche Festsetzungen der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

- Die nicht überbaubare privaten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der baulichen Anlagen gärtnerisch anzulegen. Beginn der Frist ist die Fertigstellung der Bauarbeiten. Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Bauplan entstehen.

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche mit Anschluss an die Dorfstraße (Ortsverbindungsstraße Demmin - Kletzin, DM 20) erschlossen. Als Ausgangspunkt für diese Verkehrsfläche wird ein bereits vorhandener Weg entlang des Waldes genutzt.

- Die Verkehrsfläche ist als 5 m breite Mischfläche (keine Trennung zwischen Fuß-, Rad- und Fahrzeugverkehr) zu gestalten. Eine Befestigung der Verkehrsfläche mit Pflaster ist zulässig, jedoch nicht Bedingung.

- Im Bereich der Mischfläche ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht stattdessen. Im Sichtdreieck bereits vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, das vorhandene Strauchwerk ist fachgerecht zu schneiden.

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Eine ca. 155 m² große Fläche des Plangebietes wird als private Grünfläche definiert. Diese Fläche ist extensiv zu nutzen (extensive Grünlandnutzung).

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Erhalt von Bäumen
- 4 Obstbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich, ist für den jeweils abzunehmenden Baum die Ersatzpflanzung eines Obst- oder eines einheimischen Laubbäume vorzusehen. Die Ersatzpflanzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück der abzunehmende Baum steht.

- Abnehmen von Bäumen
- Entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung sind 2 Obstbäume zur Schaffung der nötigen Baufreiheit zu entfernen. Für diese beiden Obstbäume ist gleichzeitig das Pflanzen eines Obstbaums bzw. eines einheimischen Laubbäume als Ausgleich zu realisieren.

- Sind Obstbäume bzw. einheimische Laubbäume als Ausgleich zu pflanzen, müssen diese einen Stammdurchmesser - gemessen in 1 m Höhe - von mind. 7 cm (Starkbäume mit Belien) besitzen. Bei Obstbäumen sind alte, hochstammige Sorten auszuwählen.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Der durch die Bebauung zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann in Bereich des Plangebietes nicht kompensiert werden.
- Die Gemeinde Quitzerow ist bereit, eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

- Als Ersatz für den durch die Realisierung der Bebauung zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, sind 1, Gemarkung Demmin (Weg zwischen Ortsverbindungsstraße Demmin - Kletzin und die Fähr; siehe Kennzeichnung entsprechend Übersichts- und Ersatzmaßnahmen) in den vorhandenen Feld 20 am 1. 1. 95, Starkbaum mit Belien, in der vorhandenen Bepflanzung ist, spätestens im Herbst des Jahres, in dem der Plan Rechtskraft erhält, zu realisieren.

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.
- Wo bereits vorhandene Leitungen Privatgrundstücke queren, sind diese mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Rechteinhabers der Leitung (hier Telekom, ZVG, GZG) zu belasten.
- Die Zufahrt und Bewegung für den rückgelagerte Grundstück zu gewährleisten, ist das vorgelagerte Grundstück mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des rückgelagerten Grundstückes zu belasten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalpflege

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodendenkmäler entdeckt werden, ist gem. § 11 DDBO M-V (DDBO, M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in Kenntnis zu setzen. Verantwortlich sind hierfür der Eigentümer, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie der Auftraggeber, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 3 Werktage nach Beginn der Auswertung.
- Der Bereich der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich mitzuteilen. Um zu gewährleisten, daß bei den Erdarbeiten zugunsten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Funde gem. § 11 DDBO M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Nachweis werden Versorgungen der Baumaßnahme versichert (vgl. § 11 Abs. 3 DDBO M-V).

Verfahrensvermerke

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 20.02.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat in der Zeit vom 02.05.1995 bis zum 02.06.1995 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 - 12.00; 13.00 - 16.00 Uhr
Di.	8.00 - 12.00; 13.00 - 17.00 Uhr
Mi.	8.00 - 12.00; 13.00 - 16.00 Uhr
Do.	8.00 - 12.00; 13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 - 12.00

- im Amt Demmin-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorzubringen, bekannt gemacht worden. In der Zeit vom 02.05.1995 bis zum 02.06.1995 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.08.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 1. 1. 95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerflächen Darstellung der da die rechtsverbindliche Flurstück in Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Regelanforderungen können nicht geltend gemacht werden.

Demmin, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Leiter des Katasteramtes

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 1. 1. 95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 1. 1. 95 gebilligt.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 1. 1. 95 mit Beschluß der höheren Verwaltungsbehörde vom 1. 1. 95, AS 507/1-95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisungen erteilt.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Gemeindevertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1. 1. 95 bestätigt.

Quitzerow, d. 10.8.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Quitzerow, d. 20.08.95

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Planstund von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 02.08.95 bis zum 17.08.95 erteilt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Möglichkeit und Erlassung von Einspruchsansprüchen (§ 44, Zita Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17.08.95 in Kraft getreten.

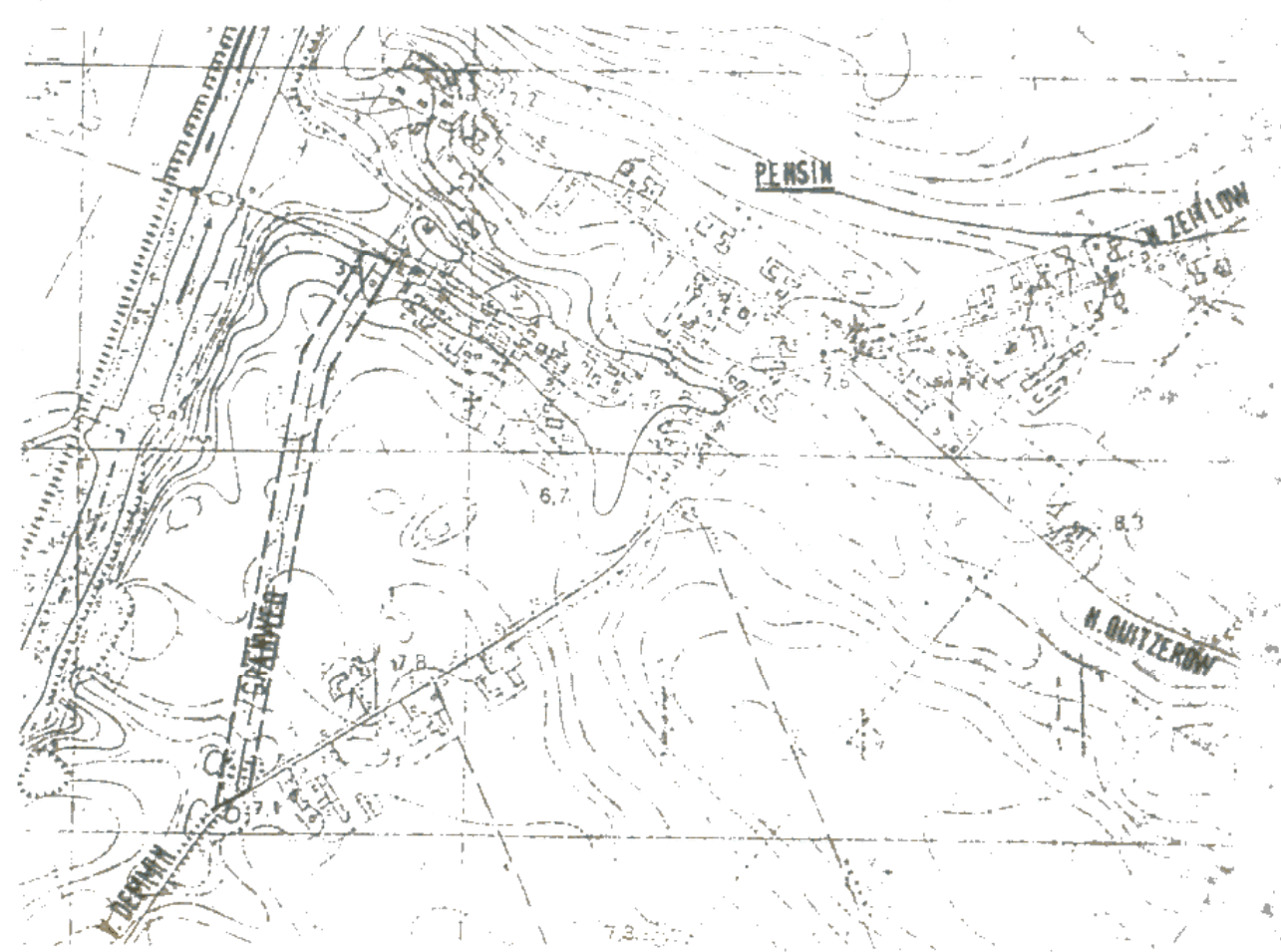
Quitzerow, d. 20.08.95

Siegel

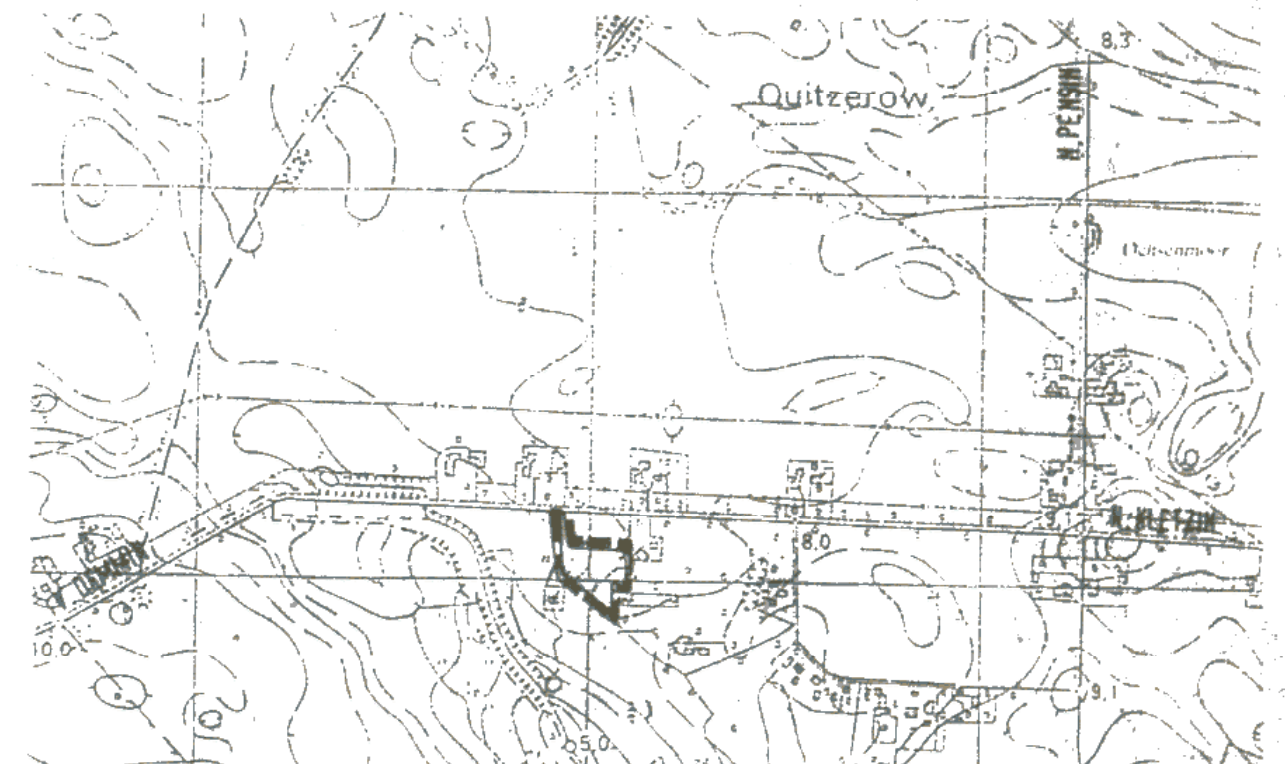
Unterschrift
Bürgermeister

Übersichtskarte - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßstab: 1 : 10.000



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Quitzerow

PROJEKT: ERRICHTUNG VON 3 HÄUSERN IN QUITZEROW

BAUHER: BAUHER

DATUM: MÄRZ 1995 / JULI 1995 / AUG 1995

MAßSTAB: 1 : 500

BLATT NR.: BLATT NR.

ANLAGE: ANLAGE

BEARBEITET: JA / MÜ

VERFAHRENSMAPPE BLATT-NR. 129

Ingénieurbüro Teetz
Am Mühlentisch 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 223047 · Fax 03998 / 223049