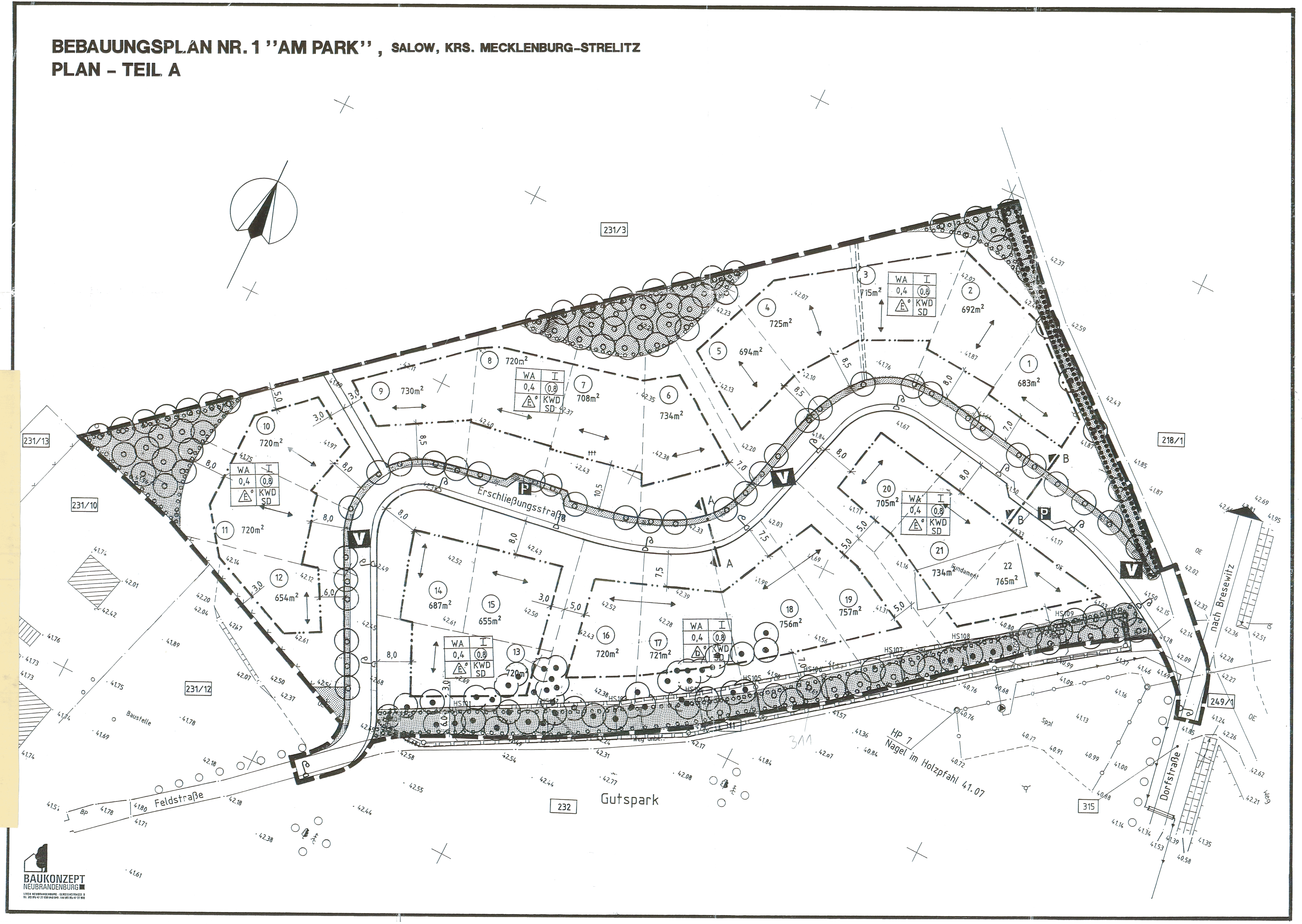
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM PARK", SALOW, KRS. MECKLENBURG-STRELITZ
PLAN - TEIL A



BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG
17034 NEUBRANDENBURG · GERSTENSTRASSE 9
TEL. (03 95) 47 77 030 (NO 049 · FAX (03 95) 47 77 909

TEXT-TEIL B
FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Baulinien sind nur für die Hauptgebäude bindend; Nebengebäude sind mindestens 2 m gegenüber der Baulinie zurückgesetzt anzuordnen.
2. Die Lage des Hauptgebäudes im Grundstück wird durch die Bau- und Firstlinie festgelegt.
3. Es wird eine offene Bauweise festgelegt; Nebengebäude sollen max. 6,50 m tief sein.
4. Die Grundstücksauffahrten sind vom Anlieger über eine maximale Breite von 3,50 m in anderer Farbigkeit als der öffentliche Gehweg festzusetzen. Pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt. Die Ausführung der Auffahrten bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anlieger selbst vorzunehmen.
5. Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Gebäudehöhe 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe gilt dabei die mittlere Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
6. Von den gemäß § 4 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden mit dieser Festsetzung Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen
7. Der festgesetzte 1,50 m breite Fußweg im nord-westlichen Teil des Planungsgebietes ist als sandgeschlämmte Schotterdecke auszuführen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO

1. Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen als auch rote bis rotbraune Vormauerklinker zulässig. Bei Bedarf dürfen Giebelflächen im Dachbereich mit Holz verkleidet werden.
2. Antennenanlagen sind nicht an der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassade anzubringen. Gashochbehälter sind, wenn notwendig, mindestens 2 m gegenüber der Baulinie zurückgesetzt anzuordnen.
3. Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.
4. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Neigung von 38 ° - 45 ° zulässig. Es ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig. Für freistehende Garagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung und -eindeckung in Anpassung an das Hauptdach zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung

1. Erforderliche Böschungen sind ohne Stützmauern in Neigungen flacher als 1 : 2 zu erstellen (auch § 9 (1) 17).
2. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Aufgrabungen sind außerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufe plus 1,5 m) vorzunehmen - § 9 (1) 25 b BauGB).
3. Entlang der Erschließungsstraße sind kleinkronige Straßenbäume zu pflanzen:
   35 Sorbus aucuparia - Eberesche
   H 2xv.m.B. 10-12
   § 9 (1) 25 a BauGB.
4. Folgende Straucharten sind als Straßenbegleitgrün zu pflanzen:
   - Höhe bis 0,70 m in Sichtdreiecken 2xv.o.B. 15-20
     3 Stck./m²
     Hypericum calycinum - Johanniskraut
     potentilla fruticosa `Red Ace`- Fünffingerstrauch
   - Höhe bis 2,00 m 2xv.o.B. 30-40, 1-2/m² auf übrigen Flächen
     Rosa rugosa - Kartoffelrose
     Rosa canina - Hundsrose
     Cornus alba - weißer Hartriegel
     Weigela florida `Purpurea`- niederiger Glockenstrauch
   § 9 (1) 25 a BauGB.
5. Gruppenpflanzungen an der nördlichen Bearbeitungsgrenze sind aus heimischen Bäumen und Sträuchern in lockerer Pflanzung folgender Arten auszuführen:
   Pyrus communis - Wildbirne 2j.v.S. 50-80
   Quercus robur - Stieleiche Hei. 2xv. 100-125
   Corylus avellana - Haselnuß 1j.S. 15-30
   ~~Sorbus aucuparia - Eberesche H2xv.o.B. 7-8~~
   Rosa rugosa - Apfelrose 1j.S. 15-30 als Unterpflanzung
   Ribes divaricatum- Johannisbeere 1j.bew.Sth. 30-50 als Unterpflanzung
   § 9 (1) 25 a BauGB
6. Im Süden des Plangebietes sind zu pflanzen:
   21 Quercus robur, H 2xv.m.B. 10-12

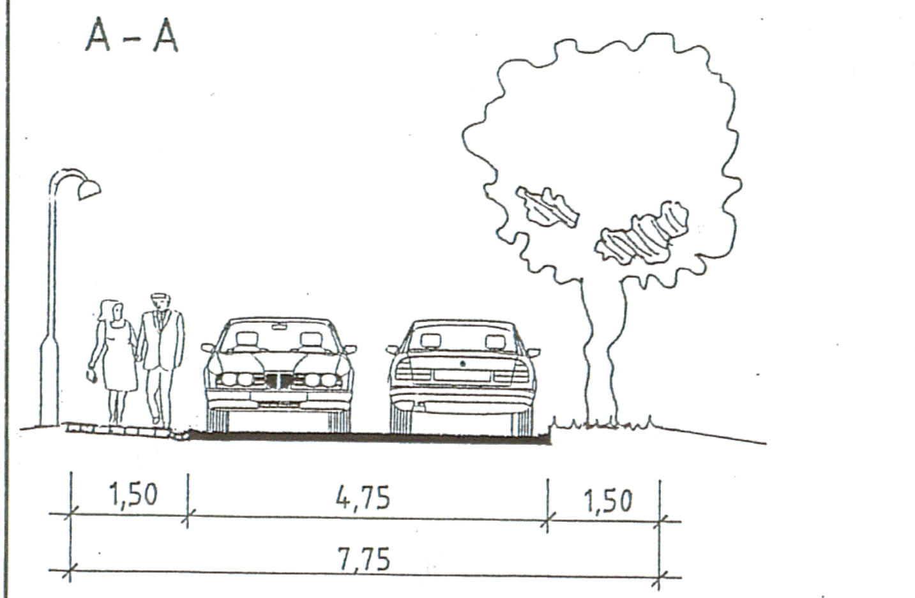
   Unterpflanzung mit Ribes alpinum 'Schmidt' 2xv.o.B. 40-60 2 Stck./m²

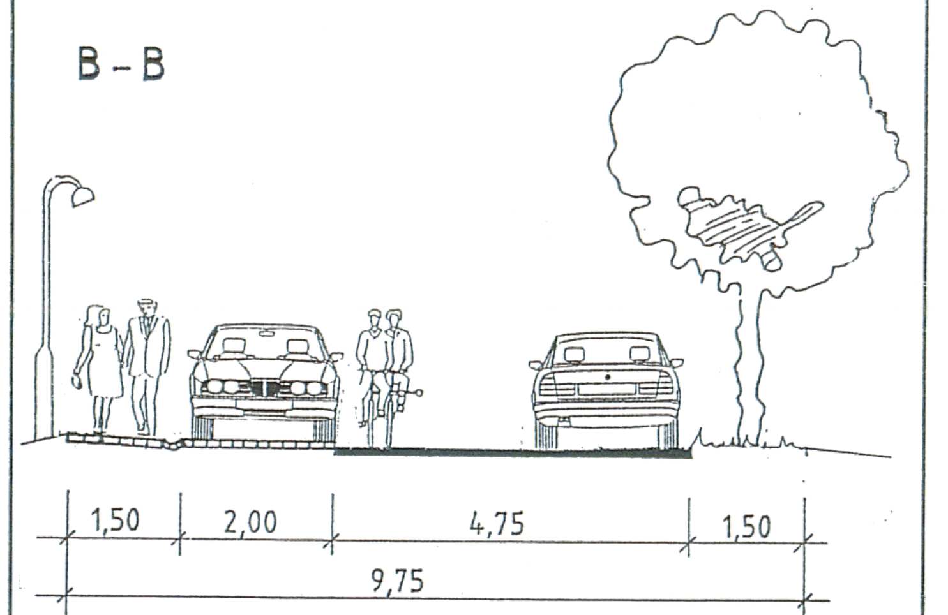
   § 9 (1) 25 a BauGB

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 549) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Salow „Am Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

REGELSCHNITTE





Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan M 1 : 500 des Ingenieurbüro für Vermessungswesen Kurz und Partner vom August 1994

HINWEIS

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich; daher ist folgendes zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (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 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzung des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBL. I. S. 58, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
	1. Art der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- 4 -BauNVO-
WA	Allgemeines Wohngebiet	
	2. Maß der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 -Bau GB- 16, 17 -BauNVO-
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
(0.8)	Geschoßflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§9 Abs. 1 Nr. 2 -Bau GB- 22, 23 -BauNVO-
△E	Nur Einzelhäuser zulässig	
△D	Nur Doppelhäuser zulässig	
o	Offene Bauweise	
—··—	Baulinie	
—·—	Baugrenze	
	4. Verkehrsflächen	§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 -Bau GB-
——	Straßenbegrenzungslinie	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	5. Grünflächen	§9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 -Bau GB-
▨	Öffentliche Grünfläche	
	6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 -BauGB-
●●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.	§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 -BauGB-
○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen.	§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 -BauGB-
⊙	Erhaltung Bäume	§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 -BauGB-
⊙	Anpflanzung Bäume	§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 - BauGB
	7. Sonstige Planzeichen	
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs. 7 -Bau GB-
▤	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 -BauGB-

II. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Inhalt
— — —	geplante Grundstücksgrenzen
←→	Firstlinie
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
①-㉒	Nummerierung der geplanten Parzellen
756 m²	Parzellengröße ca.
ſ°	Gehwegleuchte
	Nutzungsschablone
231/3	Flurstücksnummer

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.1994.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.04.1994 bis zum 20.04.1994 erfolgt.

Salow, den 17.3.94 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Salow, den 2.6.94 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom s. Anlage bis zum .... durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.11.1994 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Salow, den 24.11.94 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.11.1994 bzw. .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Salow, den 28.11.94 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am **24.11.1994** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Salow, den 24.11.94 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.12.1994 bis zum 20.01.1995 während folgender Zeiten s. Anlage nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Salow, den 7.12.94 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 21.6.95 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 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.

i.A.

Neubrandenburg ~~Salow~~, den 21.6.95 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) ~~Der Bürgermeister~~ Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Salow, den 30.3.95 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes sind im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (§ 3 Abs. 3 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen/Ergänzungen nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Salow, den 30.3.95 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.03.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.03.1995 gebilligt.

Salow, den 30.3.95 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom [illegible] 1995 AZ: II-61/ru.-1., ~~mit Nebenbestimmungen~~ und Hinweisen erteilt.

Salow, den 20.09.95 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.

Salow, den .... - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

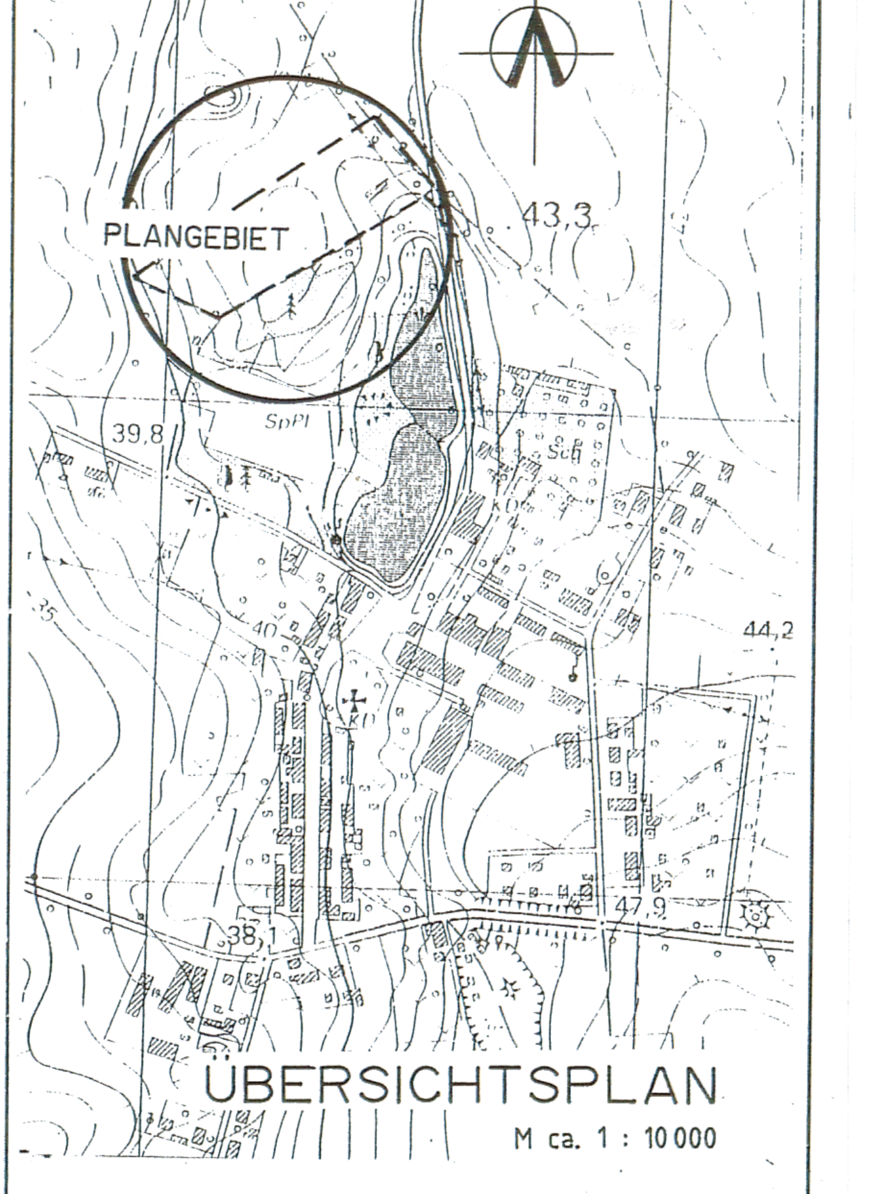
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Salow, den 20.09.95 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

14. 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 in der Zeit vom 09.11.[illegible] bis zum 11.12.95... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.12.95 in Kraft getreten

Salow, den 12.12.95 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

rechtskräftig



ÜBERSICHTSPLAN
M ca. 1 : 10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM PARK"
SALOW,
KRS. MECKLENBURG-STRELITZ
GEMARKUNG SALOW
FLUR 3

GENEHMIGUNGSFASSUNG

M 1 : 500 Datum: 12.09.1994 / 30.03.1995

id.-Nr.129