

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM DORNBUSCH"

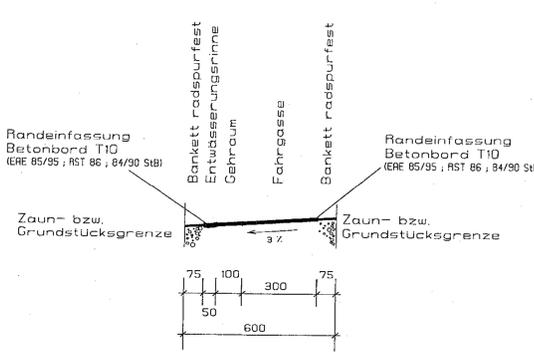
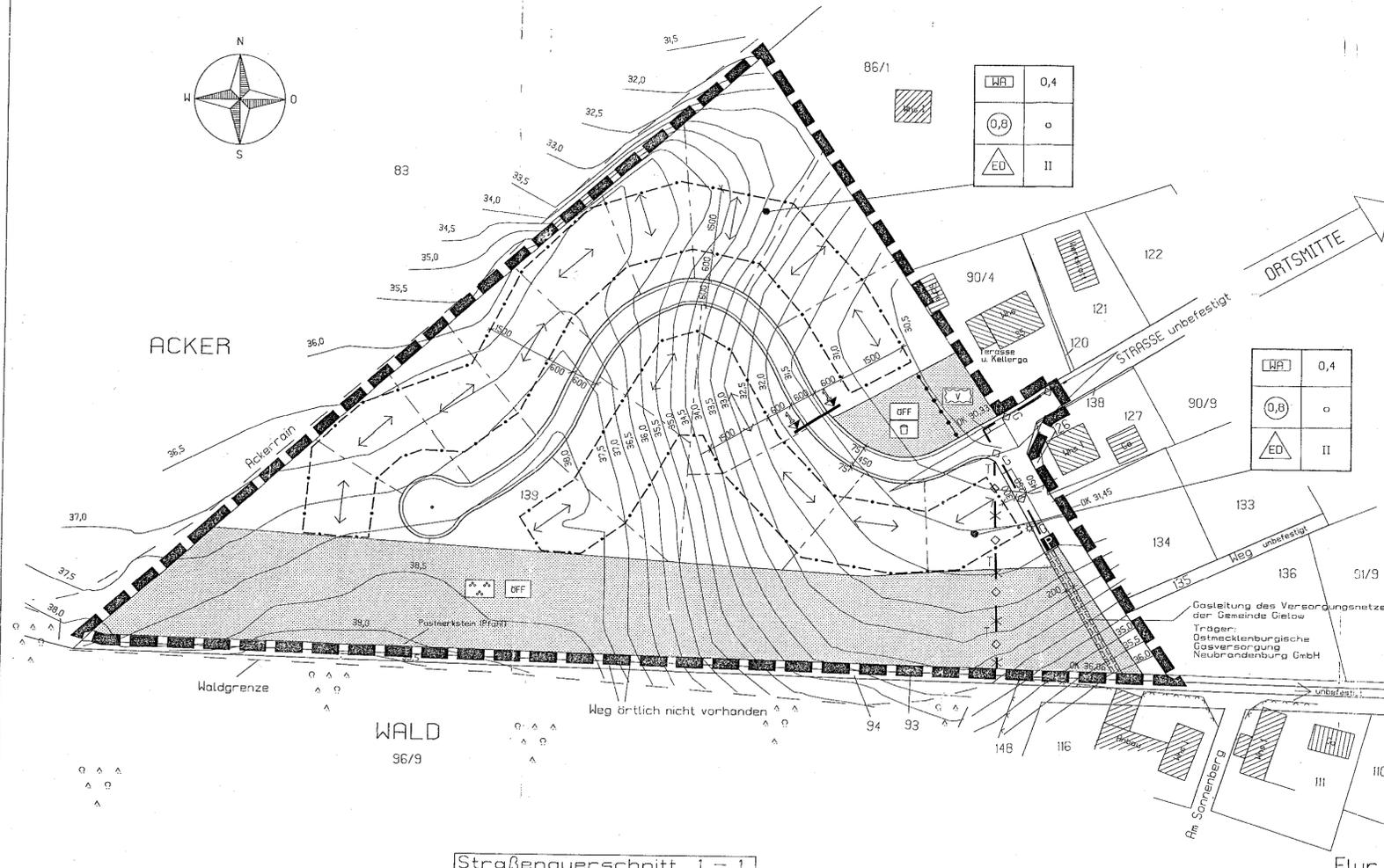
GEMEINDE GIELOW

PLANZEICHNUNG TEIL A

GEMARKUNG GIELOW, FLUR 3, FLURSTÜCK 139

in der Fassung der 1. Änderung

Stand: Februar 1998



PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,8 Gesch.flächenzahl als Höchstmaß GFZ
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß GFZ
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Parkflächen
 - Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - mit Kreislauf- und unterirdischer Leitung der Örtg Neubrandenburg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Spielplatz siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.1
 - Zweckbestimmung Parkanlage siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.1
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Versicherungsschutz
 - Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Geisbüschen
 - Bepflanzungen von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Sichtdreieck
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorgeschriebene Firstrichtung
 - mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- Gesch. 0,4 (§ 20 BauNVO)

Hauptgebäude sind nur auf dem Teil des Baugrundstückes zulässig, der zwischen den Baugrenzen liegt.

Neubau und Carports mit einer maximalen Grundfläche von 30 qm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
- Überbaubare Fläche des Baugrundstückes (§ 23 BauNVO)

Hauptgebäude sind nur auf dem Teil des Baugrundstückes zulässig, der zwischen den Baugrenzen liegt.

Neubau und Carports mit einer maximalen Grundfläche von 30 qm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
- Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Für dieses Gebiet laut § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die nicht zulässig.
- Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V
 - Dachformen

Zulässig sind Satteldächer und Krüppeldächer.
 - Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig.
 - Dachaufbauten

Dachaufbauten sind auf maximal 40% der Traufhöhe zulässig.
 - Traufhöhen

Als Traufhöhe gilt die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Es ist eine maximale mittlere Traufhöhe von 4,5 m über Oberkante Gehweg zulässig.

Die Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- Grünordnerische Festsetzungen
 - Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" gekennzeichnete Grünfläche ist mit Sandkasten, Klettergeräten und Kleinspielflächen sowie einer räumlichen Bepflanzung zu gestalten.

Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", ist als Miese mit einer ein- bis zweijährigen Mahd pro Jahr oder als Heidefläche zu gestalten.

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet.
 - Festsetzungen entsprechend der Ausgleichsbilanzierung (nach § 9 BldtSchG und § 1 NatSchG M-V)
 - Für die Entfruchtung sind nur geschichtete oder frucht anreichende Heideböden zulässig.
 - Jedes Baugrundstück ist mit mindestens 8 Laubbäumen zu bepflanzen.

Hinweise:

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodenkund- und Pflanzenbau zu melden.

Bei Erdarbeiten auftretende Bodenerosion oder auffällige Bodenverfärbungen sind sofort der zuständigen Bodenkundbehörde zu melden.

Für den Bebauungsplan besteht ein Pflanzverbot gemäß § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Pflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und Abs. 6 wie auch nach § 9 BldtSchG und § 1 NatSchG M-V für den Bereich des Bebauungsplanes spätestens 1 Jahr nach dem Termin der Bauarbeiten durchzuführen.

In einem Abstand von je 1 m zur Gestaltung darf keine Bepflanzung und keine Strauchpflanzung vorgenommen werden. Innerhalb einer Zone von je 2,5 m zur Gestaltung ist das Pflanzen von Bäumen nicht gestattet.

AUFSTELLUNGS-VERFAHREN

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.08.1997, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 01. Juli 1994 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.01.1998, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 01. Juli 1994 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.01.1998, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dornbusch", in der Fassung der 1. Änderung, der Gemeinde Gielow, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem textlichen Festsetzungen Teil B, erlassen.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.04.1997 Rz. VIII 23/97 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung ist gemäß der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wie folgt aufgestellt:
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 10.05.1997 im Maltzner-Generalarztzettel öffentlich 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 Erläutern von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.05.1997 in Kraft getreten.
- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung zur 1. Änderung vom 30.03.1997. Die erteilte Bauverteilung ist im Maltzner-Generalarztzettel vom 22.11.1997 veröffentlicht.
- Die für Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Anzeigertafel vom 06.05.1996 bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung betriebene öffentliche Bepflanzung sind mit Schreiben vom 08.05.1997 einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.03.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
- Der Bebauungsplan, in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.12.1997 bis zum 12.01.1998 während der Sprechzeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, ob Bedenken und Anregungen während der Auslegung, von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift im Maltzner-Generalarztzettel bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.1997 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2000 von der Bauverteilung nicht abgeleitet werden. Eine örtliche Messung und Feststellung der Verfahrensgrenze ist erforderlich.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.03.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
- Der Bebauungsplan, in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.08.1997, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 01. Juli 1994 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.01.1998, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dornbusch", in der Fassung der 1. Änderung, der Gemeinde Gielow, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem textlichen Festsetzungen Teil B, erlassen.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.04.1997 Rz. VIII 23/97 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung ist gemäß der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wie folgt aufgestellt:
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans, in der Fassung der 1. Änderung, 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 10.05.1997 im Maltzner-Generalarztzettel öffentlich 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 Erläutern von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.05.1997 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan, in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

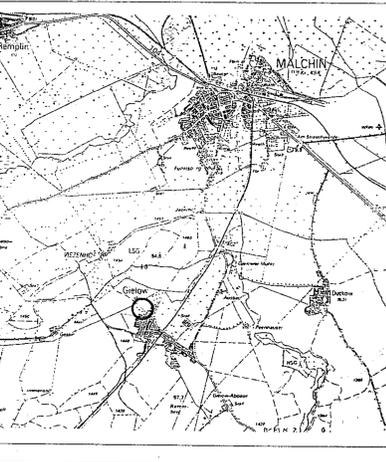
SATZUNG

Satzung der Gemeinde Gielow über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dornbusch" in der Fassung der 1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitions- und Wohnbauflächen-Gesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466-468) und nach § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 01. Juli 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.01.1998, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dornbusch", in der Fassung der 1. Änderung, der Gemeinde Gielow, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem textlichen Festsetzungen Teil B, erlassen.

RECHTS-GRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitions- und Wohnbauflächen-Gesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466-468)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitions- und Wohnbauflächen-Gesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 473-479a, Art. 2, Änderung des Wohnbaulieferungsgesetzes)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitions- und Wohnbauflächen-Gesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994
- Anzeigertafel vom 06.05.1996



BEBAUUNGSPLAN NUMMER 1 "AM DORNBUSCH" GEMEINDE GIELOW IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
SYSTEM
 Gesellschaft für Baubetreuung und Stadtentwicklung m.b.H.
 Schulstraße 10, 17166 Teterow
 Tel. 03996/172066