

Teil B Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiel

Grundflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl 0,6 Geschoßflächenzahl 0,6 Geschofflächenzahl 1.0 Zahl der Vollgeschosse I

Traufhöhe der Hauptgebäude 3,50 - 4,00 m

Bauweise: offen

Art der baulichen Nutzung: WA - allgemeines Wohngebiet, ausgenommen It BauNVO § 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen; Für das Unternehmen von Herrn Heims (Dorfstraße 15) besteht eine Ausnahmegenehmigung von der Gemeinde. Der Betrieb des Herrn Heims erhält Bestandsschutz.

MI – Mischgebiet, ausgenommen It. BauNVO § 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen - Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind zulässig nach § 14 BauNVO

Baugrenze: Nebengebäude wie Garagen, Carports und Stellflächen für PKW sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig

Auf den ausgewiesenen Baulinien sind nur die Hauptgebäude zu errichten. Die gebietsbezogenen Lärmrichtwerte für das Mischgebiet von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts sind einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 LBau0 M - V

Höheneinordnung:

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden, gemessen von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze 0,6m nicht überschreiten. Im Mischgebiet darf die Höhe der Oberkante Erdgeschoffußboden, gemessen von der vorhandenen Geländeoberkante am Gebäude 0,6m nicht überschreiten.

Dächer:

geneigte Dächer Dachneigung: zwischen 35° - 50° Dacheindeckung: Hartdach

Fassaden:

Es ist Mauerwerk, Putz in der Farbe weiß und in hellen Ockerfarben, Holz und Glas zulässig.

Verkleidung der Außenwände mit Holz, Glas bis max. 40% der Wandfläche. Die Fassaden der Doppelhäuser müssen in Materialart und Farbe einheitlich gestaltet werden.

Einfriedungen:

Zur straßenseitigen Einfriedung an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,50 m Höhe zugelassen: Holz / Metallzäune

Klinkermauerwerk bis 1,0 m Höhe

• Parkmöglichkeiten für die Wohnungsbauten, für Publikums- und Kundenverkehr sind auf den Grundstücken zu schaffen. Durch die Grundstückseigentümer sind aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der L 28 Schallschutzmaßnahmen baulicherseits vorzunehmen. Es ist ein Fassadenschalldämmaß einschließlich Dach von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung des Schalldämmaßes ist in konkreten Projekten nachzuweisen. • Auf dem Baugrundstück 1 ist die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone von 20 m. gemes-

sen von der befestigten Fahrbahnkante, einzuhalten. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, außer Gewegbefestigungen und Garagenzufahrten,

dürfen nicht versiegelt werden. 2. Alle nichtbebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten

Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen. 3. Auf Grundstücken sind je 3 einheimische standorttypische Laubbäume (auch Öbstbäume)

4. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Während der Bauausführung ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.

5. Entsprechend der DIN 1998 sind die Abstände von verlegten Leitungen zu Baumpflanzungen einzuhalten. 6. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes ist ein 2,0 m breiter Grünstreifen mit einheimischen, standortgerechten Großsträuchern und Laubbäumen wie Acer platanoides - Spitzahorn, Tilia cordata - Winterlinde, Phiadelphus coronarius - Pfeifenstrauch, Prunus avium - Vogelkirsche, Virburnum Lantana - Schneeball, Salix caprea-

Salweide, Fraxinus ornus - Esche zu pflanzen. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzu-

Boden- und Grundwasser 7. Um den Verlust an gewachsenen Boden weitestgehend zu reduzieren, ist der Oberboden zu sichern und wiederzuverwenden.

8. Während der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen und -verunreinigungen durch schwere Maschinen oder andere baubedingte Maßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden.

9. Auf die Verwendung von belasteten Materialien (z. B. Hochofenschlacken) als Unterbau ist

zu verzichten. Biotope, Pflanzen und Tiere

10. Die Lage des Baukörpers und der neuen Erschließungswege ist so zu wählen, daß ein wei testgehender Erhalt der vorhandenen Vegetation möglich ist.

11. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Baumschutzmaßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung zu treffen.

12. Durch Aufstellen eines Bauzaunes sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete zu ver-

13. Die Beleuchtung des Freiraumes ist mit Insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampe) durchzuführen, da dies eine Minimierung der Beeinträchtigung von Arten darstellt.

Mindestanforderungen an Einzelbäume:

Mindestanforderungen an Großsträucher: · 2 × verpflanzt ohne Ballen · Hochstamm

· 3 × verpflanzt · Mindeststammumfang 8 - 10 cm

Pflanzschema für Mischgebiet M 1:200

0,25 0,25

· Pflanzgröße 60 - 100 cm

·1 - 2 Sträucher pro lidm.

Planzeichen

(PlanzVO 90)

 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) Grundflächenzahl

Geschofflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

• Bauweise / Baulinie / Baugrenzen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

---- Baugrenze

----- Baulinie

Grünflächen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

_____ Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)

P private Grünfläche

• Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Arpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

• Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen für den jeweiligen Grundstücks-

eigentümer in der 2. Reihe (§) Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Firstrichtung der Hauptdächer

• Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksnummer

———— geplante Grundstücksgrenze

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude Grundstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme: • Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen gemäß § 11

> D SchG M - V. • Kranaufstellungen während der Bauzeit sind gesondert bei der WBV VII-IV 2 (Luftfahrtbehörde) zu beantragen.

> • Es wird carauf hingewiesen, daß es im B-Plan Gebiet zu Lärmbelästigungen durch Flugbetrieb --- Flugplatz Trollenhagen kommen kann, welche sich auch künftig verstärken können.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbesählüsses der Gemeindevertretung vom 30.1.76 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an

der Bekanntmachungstafel erfolgt. Staven, den 9,2,96 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß 246 a Abs. 1 Satz1 Nr.1 BauGB i. V. m.6 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden. Staven , den 27.6.96

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.10. Häburchgeführt worden. Staven , den 30.10.96

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom Zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Staven den 20M.96 Bürgermeiste

Die Gemeindevertretung hat am 29.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Staven, den V. M. 96 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom Lande. bis zum Lande. nach§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jederman, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 31.0.96 bis zum 20.11.16. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden, y / Veröffentlichung im Amtoblat am 19, 11.96 staven, den 20.1.97 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 14.5.97... 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 Maßtab 矣 1:48.00 vorliegt. Regresansprüche können nicht abgeleitet werden. A. Bond Neubrandenburg, den 14.597 Der Leiter des Katasteramens

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

Staven, den 26,2,97

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom .. bis zum erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht wor-

Staven , den

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). wurde am 25.2.5.4 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom

Staven . den 26.2.97

Bürgermeister Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Rock auf Az:

Staven , den 7.10.97 Bürgermeister 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.

Staven, den

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

Staven, den 12.11.97 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 all Si.M. Gibis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (6 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (6 44, 246 a Abs. 1 Satz 1

Staven, den 12.11.97

<u>Nutzungsschablone:</u>

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Geschofflächenzahl Grundflächenzahl Bauweise Hausformen

SATZUNG DER GEMEINDE STAVEN

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I 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. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 549) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Staven vom 45. d. It. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Rossow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."

RECHTSGRUNDLAGEN

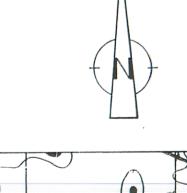
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12,1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI, I Seite 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132), zuletzt geändert durch das investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I Seite 466).

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:25000



Geltungsbereiches des Bebauungsplanes // Größe \des Plainge · -}// bietes: 3.373 ha∙

BEBAUUNGSPLAN

rechberathger Plan

Nr. 1 Rossow id-Nr. 167

Juni 1996