

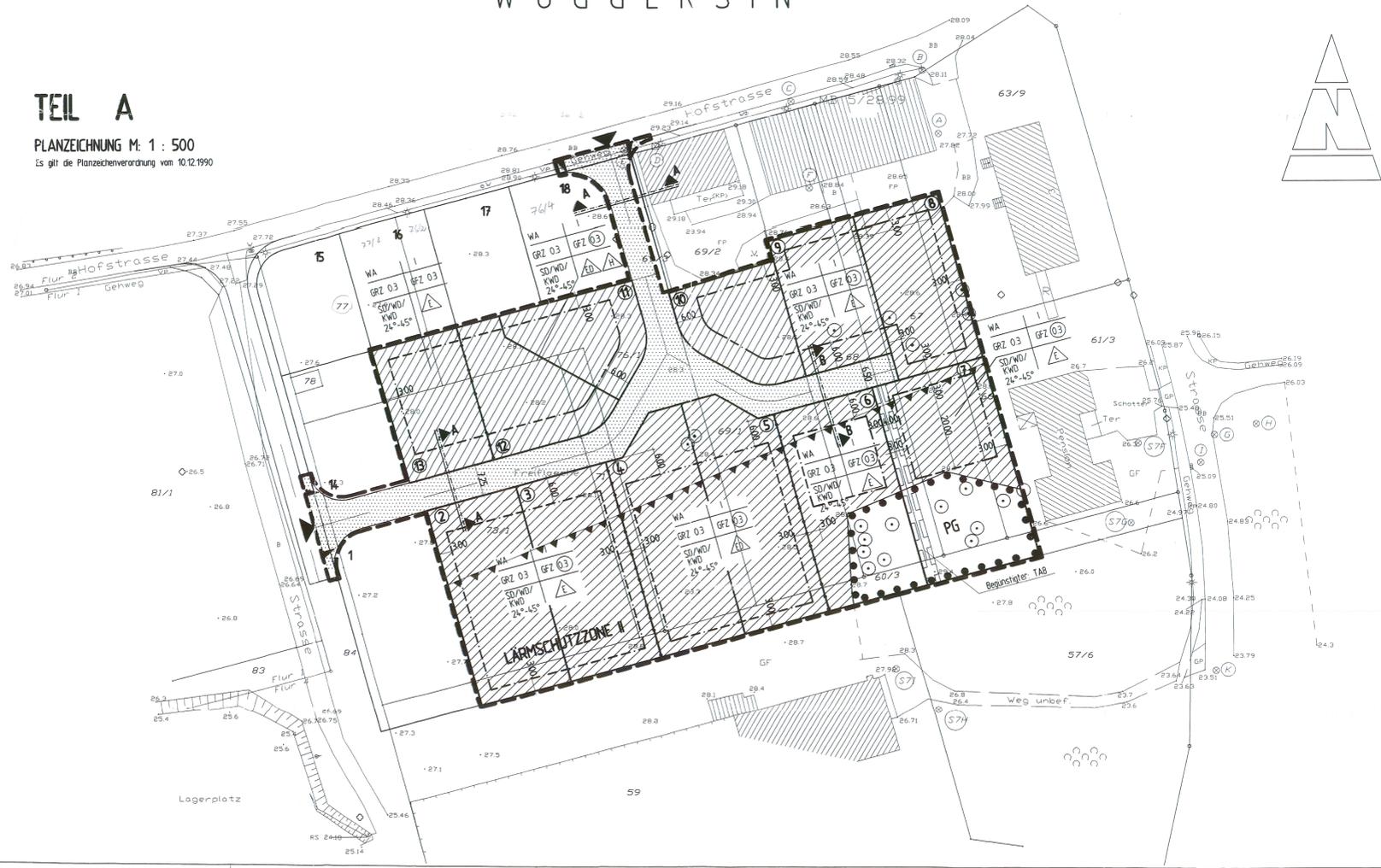
VORZEITIGER B-PLAN NR. 4

"NEUER GUTSHOF"

WOGGERSIN

TEIL A

PLANZEICHNUNG M: 1:500
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 10.12.1990



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0,3 Geschößflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
H nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Ein- bzw. Ausfahrt
Ein- bzw. Ausfahrbereich

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

PG Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Private Grünfläche
Erhaltung von Bäumen
sh. Teil B, IV. Punkt 2

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Erläuterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - Begünstigter: TAB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) NACHRECHTLICHE ÜBERNAHME Lärmschutzzone II

7. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

gepl. Grundstücke 2, 3
vorh. Flurstücksgrenzen/vorh. Flurstücksummern

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Dachform/Dachneigung	Bauweise

TEIL B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 1 ABS. 3 BIS 6 BAUNVO

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M - V

Dachneigung : zulässig ist 24°-45°
Dachform : Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), mit ausgebautem Dachgeschoß
Dachdeckung : zulässig ist Hartdeckung
Traufhöhe : zulässig ist max. 350 m über Erschließungsstraße vor dem Grundstück (als Traufkante gilt die UK-Dachrinne)
Sockelhöhe : zulässig ist max. 0,50 m über Erschließungsstraße vor dem Grundstück
Fassade : zulässig sind Außenwände in Putz oder Klinker, Giebeltrieme in Holz
Ausschub : Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtonne im Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen
Zufahrten : Grundstückszufahrten auf den Grundstücken sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt oder auf diesen Flächen versickern kann

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

1. Notwendige Garagen bzw. Stellplätze sind gemäß § 48 Abs. 5 LBauO M - V nur auf dem eigenen Baugrundstück zu errichten.
2. Garagen sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäude anzupassen.
- Garagen und Nebengebäude sind mind. 2,00 m zurückgesetzt zur Straßenseite des Hauptgebäudes anzuordnen
- Anordnung von min. 2 Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück sind Pflicht
- Containergaragen werden nicht zugelassen.
3. Carporte mit Flachdach sind zulässig, sie sind einzugruppen.
4. Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm
In der Lärmschutzzone II des Flugplatzes Trollehagen ist mit einem Dauerschallpegel von 67-75 dB (A) zu rechnen.
Daneben hat das notwendige resultierende Schallschutzmäß R_{ext} der gesamten Außenbauteile von Wohngebäuden nach DIN 4109 mindestens 45 dB (A) zu betragen.
Der Nachweis ist in den dafür zu erstellenden Baubehauptungen zu erbringen.

IV. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB

PLANZUGALITÄT
1. In Abhängigkeit der Flächenverriegelung auf den Grundstücken sind pro 100 Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Stück Laubbäume oder 20 Quadratmeter Sträucher zu pflanzen.
- Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: ohne Ballen, 3x verpflanzt
2. Zu den Einzelbäumen des B-Planbereiches ist ein Bepflanzungsabstand gemäß DIN 18920 vom Ende des Kronenraumbereiches + 1,5 m einzuhalten.

HINWEISE

BODENENKMAPFLEGE
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V GVB. 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Altablagerungen/Altlasten
Sind auf Baugelände Altablagerungen/Altstandorte/bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

Bodenaushub
Sind auf Baugelände Altablagerungen/Altstandorte/bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

Abfallentsorgung
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Niederschlagswasser
Die Regenwasserabfuhr erfolgt in der Gemeinde über den vorhandenen Graben in Richtung Tollense. Die neuen Baulichen sind regenwasserseitig ordnungsgemäß an das vorhandene Regenwasserleitungssystem anzubinden.
Die Versiegelung der Flächen auf dem Baugrundstücken sollten möglichst gering gehalten werden um eine Versickerung weitestgehend vor Ort zu ermöglichen.
Insbesondere ist zu gewährleisten, daß keine wassererhöhenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

SAT-Anlage
SAT-Anlagen werden nicht zugelassen.
Es besteht ein Anschlußzwang an die Verkabelungsanlage.

Flüssiggasbehälter
Flüssiggasbehälter und sonstige Behälter sind im Schutzbereich der Straße nicht anzuhängen.

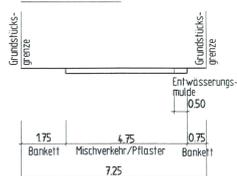
Untere Verkehrsbehörde
Ein Beschilderungsplan für das Erschließungsgebiet ist zu gegebener Zeit der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.
Bei Änderungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bearbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen usw.) ist durch den Bauherrn entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumsehränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen.
Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Solartechnik
Anlagen für Solartechnik werden zugelassen.

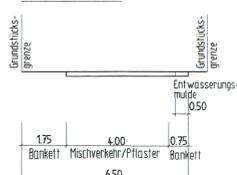
Bauschutzbereich
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes des Flughafen Neubrandenburg Trollehagen GmbH.

HINWEISE Fortsetzung

Schnitt A - A



Schnitt B - B



SATZUNG

der Gemeinde Woggersin
über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4

WOHNANLAGE "NEUER GUTSHOF"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 197) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518, zuletzt geändert durch BLÜBerg vom 27. April 1998), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 Wohnanlage "Neuer Gutshof" Woggersin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500) und dem Text (Teil B), erlassen.

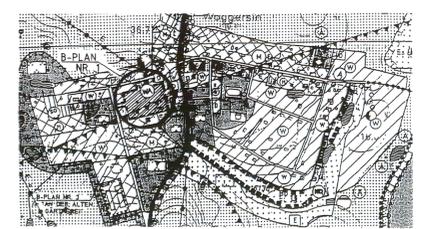
Woggersin, den 30.09.1999
[Signaturen]

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 197)
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bau- und Landesplanungs- und Umweltschutzgesetzes vom 27. April 1998 (GVBl. M-V S. 388-394)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Vorzeitiger BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "NEUER GUTSHOF"

GEMARKUNG: WOGGERSIN
FLUR: 1
Flurstück: 60/3, 66, 67, 68, 69/1, 71, 73/1, 76/1, 77

GEMEINDE
WOGGERSIN
LANDKREIS
MECKLENBURG-STRELITZ

Maßstab: 1:500 Datum: Juli 1999

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung von ... Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auszug an den Bekanntmachungsstellen von ... bis ... erfolgt.
Woggersin, den ... Seigt ... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 31. März 1991 zuletzt geändert durch Artikel 2 des BLÜBerg vom 27. April 1998 durch Planungsanfrage vom 28.06.1999 betitelt worden.
Woggersin, den 29.06.1999 ... Bürgermeister

3. Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.06.1999 ... Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1999 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 22.08.1999 bis zum ... während folgender Zeiten:
Montag 12:30 Uhr - 16:30 Uhr
Dienstag 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 17:30 Uhr
Freitag 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an ... in Absicht "Nachrichten des Amtes Nevers" öffentlich bekannt gemacht worden.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister

6. Der interessierte Bestand an 29.09.1999 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Grenzlinie ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgt, die die rechtsverbindliche Funktion in Höhe 1:500 vorliegt. Rechtsänderungen können nicht abgelehnt werden.
Neubrandenburg, den 29.09.1999 ... Unterschrift Verwaltungsverstärker

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung von 29.07.1999. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Auszug an den Bekanntmachungsstellen von ... bis ... erfolgt.
Woggersin, den 29.07.1999 ... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 31. März 1991 zuletzt geändert durch Artikel 2 des BLÜBerg vom 27. April 1998 durch Planungsanfrage vom 29.07.1999 betitelt worden.
Woggersin, den 30.07.1999 ... Bürgermeister

3. Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.07.1999 ... Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.1999 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Woggersin, den 29.07.1999 ... Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit von ... bis zum ... während folgender Zeiten:
Montag
Dienstag
Mittwoch
Donnerstag
Freitag
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an ... in Absicht "Nachrichten des Amtes Nevers" öffentlich bekannt gemacht worden.
Woggersin, den ... Seigt ... Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besuchen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist folgendermaßen:
Woggersin, den 30.09.1999 ... Bürgermeister

7. Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.1999 von der Gemeindevertretung zur Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.09.1999 beige.
Woggersin, den 30.09.1999 ... Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Vertretung der höheren Verwaltungsbehörde von 29.09.1999. Anz. 1.622.000 mit Nebenbestimmungen des § 11 Abs. 1 BauGB in der Zeit von ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Heragen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 25 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Möglichkeit und Ersetzen von Einzelfestsetzungen (§ 4 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 (GVBl. M-V S. 24) hingewiesen worden. Die Satzung ist an ... Kraft getreten.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden zum Zeitpunkt der Satzungsänderung Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.09.1999 erwidert. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Vertretung der höheren Verwaltungsbehörde von 29.09.1999. Anz. 1.622.000 beige.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister

11. Die Erneuerung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie die Erneuerung der Genehmigung der Erdarbeiten während der Dienstzeiten von ... an ... werden ... ist und an ... in Absicht "Nachrichten des Amtes Nevers" in der Zeit von ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Heragen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 25 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Möglichkeit und Ersetzen von Einzelfestsetzungen (§ 4 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 (GVBl. M-V S. 24) hingewiesen worden. Die Satzung ist an ... Kraft getreten.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister