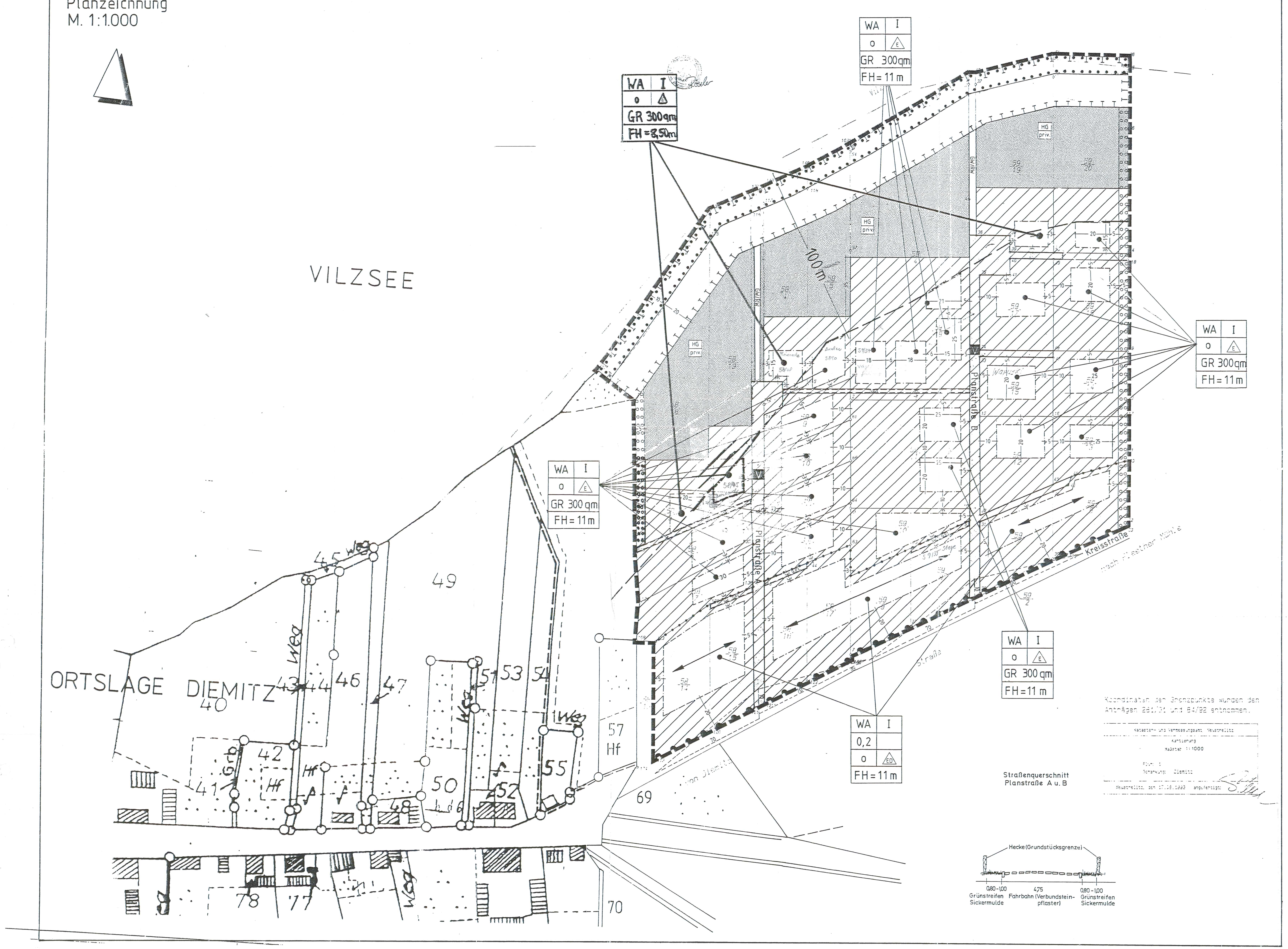
Teil A
Planzeichnung
M. 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- nicht überbaubarer Bereich / überbaubarer Bereich
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,2 — Grundflächenzahl
- GR 300 qm Grundfläche
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GW/RW — Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck (siehe nachrichtl. Übernahme Nr. 2)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
- Grünflächen
- priv. — privat
- HG — Hausgärten (siehe textl. Festsetzung Nr. 11)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9 u. 10)
- Firstrichtung des Hauptgebäudes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Lanschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)
- FH = 11 m — Firsthöhe als Höchstgrenze (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- Begrenzungslinie des 100 m Uferschutzstreifens

SATZUNG DER GEMEINDE DIEMITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02/92 "WOHNGEBIET RÜBENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.03.94. und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Neustrelitz* folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/92 "Wohngebiet Rübenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen.

Diemitz, den .... Bürgermeister

* Mit dem Inkrafttreten der "Landesverordnung zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch und zum Verwaltungsvollzug zu § 33 BauGB" vom 26.07.1993 (GV M-V Nr. 17 vom 28.07.93, S. 732) ist die Genehmigungszuständigkeit für Bebauungspläne von Gemeinden mit weniger als 600 Einwohnern an die Landräte delegiert worden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.09.92. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/92 "Wohngebiet Rübenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am 10.09.92. ortsüblich bekanntgemacht.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

Die für die 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.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.02.93 durchgeführt worden.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 26.01.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.01.94. bis 28.02.94. gemäß § 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, am 27.01.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 31.3.94 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: 2 000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 31.3.94 .... i.V. .... **Geschäftsführender Amtsleiter**

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

~~Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung 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 .... 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 könne, am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

~~Diemitz, den .... Bürgermeister~~

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.03.94 von der Gemeindevertretung der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.03.94 gebilligt.

Diemitz, den 21.03.94 .... Rösler .... Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Neustrelitz* vom 18.05.94 Az. II 61-GTW - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Diemitz, den 21.08.94 .... Rösler .... **Bürgermeister**

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.11.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Neustrelitz* vom 12.12.94 Az.: II 61/GTW bestätigt.

Diemitz, den 13.12.1994 .... Rösler .... Bürgermeister

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

Diemitz, den 13.12.1994 .... Rösler .... Bürgermeister

Die Erstellung 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 am 11.01.95 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.01.95 in Kraft getreten.

Diemitz, den 12.01.1995 .... Rösler .... Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, ausgenommen die erforderlichen Zufahrten, nicht zulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf das Maß von 0.50 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
4. Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist die Fahrbahnoberkante der dem jeweiligen Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße.
5. Die gemäß §9(1)21. BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
6. Die mit einem Pflanzgebot gemäß §9(1)25.a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Anzulegen ist ein dreireihiger Pflanzstreifen: Reihenabstand und Abstand in der Reihe: 1.00 m bis 1.50 m. Empfohlene Baumarten: Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Rotbuche, Esche und Vogelkirsche. Empfohlene Straucharten: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose, Salweide, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder und Schneeball. Diese Pflanzflächen werden mit Baubeginn der Planstraßen bepflanzt, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (September bis April). Für die Gehölzstreifen ist eine zweijährige Anwuchspflege (Fertigstellungspflege im 1. Jahr, Entwicklungspflege im 2. Jahr) zu gewährleisten.
7. Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Reihenabstand und Abstand in der Reihe: 1.00 m bis 1.50 m. Empfohlene Baumarten: Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Rotbuche, Esche und Vogelkirsche. Empfohlene Straucharten: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose, Salweide, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder und Schneeball. Diese Pflanzflächen werden mit Baubeginn der Planstraßen bepflanzt, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (September bis April). Für die Gehölzstreifen ist eine zweijährige Anwuchspflege (Fertigstellungspflege im 1. Jahr, Entwicklungspflege im 2. Jahr) zu gewährleisten.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro 500 qm Grundstücksfläche ein 3 x verpflanzter heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Empfohlene Arten: Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Spitzahorn, Eberesche sowie Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetsche, Pflaume, Süß- und/oder Sauerkirsche). Die Standortwahl ist freigestellt.
9. An dem gemäß § 9(1) 25.b) BauGB festgesetzten Baumbestand sind Maßnahmen, die dessen Wuchs und Wurzelwerk Beeinträchtigen, wie Erdarbeiten, Versiegelungen und schädigende Nutzungen, in einem Umkreis von mindestens 5 m, (gemessen vom Stamm) unzulässig.
10. Der in der Planzeichnung gemäß § 9(1)25.b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.
11. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sind heimische Wildkräuter und -blumen anzusiedeln und heimische Laub- und Obstgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung (einschließlich baugenehmigungsfreier Vorhaben) freizuhalten.
12. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung sind die öffentlichen Erschließungsstraßen und Stellplätze sowie die privat befestigten Flächen entweder aus wassergebundener Decke oder aus fugigem Pflaster herzustellen.
13. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Rechtsgrundlage § 83 der Bauordnung (Bauo) für Mecklenburg-Vorpommern

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30° - 50° (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächenneigungen zwischen 70° - 80°) zulässig. Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Garagen gemäß §12 und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.
2. Sichtbares Mauerwerk ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus roten oder rotbunten Verblendmauerziegeln (Grundlage für die zulässigen Farbtöne sind die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) herzustellen bzw. zu verputzen und mit einem hellen Anstrich zu versehen, ausgenommen sind Teilgestaltungselemente an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO oder offene Kleingaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.
3. Für die Eindeckung der geneigten Dächer im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine in roter Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3003, 3013 und 3016.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur als lebende Hecke, ggf. mit Maschendraht an der Innenseite oder als senkrechter Lattenzaun in einer Höhe von mind. 80 cm, maximal jedoch 120 cm zulässig. Unzulässig sind Nadelgehölze.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Im Geltungsbereich ist mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Deshalb sollte im Zusammenhang mit dem Straßenbau eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt werden. Sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. In Sichtdreiecken ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt.

Übersichtplan — Maßstab 1:10.000

GEMEINDE DIEMITZ

Original

Landkreis Neustrelitz

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 02/92
"Wohngebiet Rübenberg"

Mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Stand März 1994