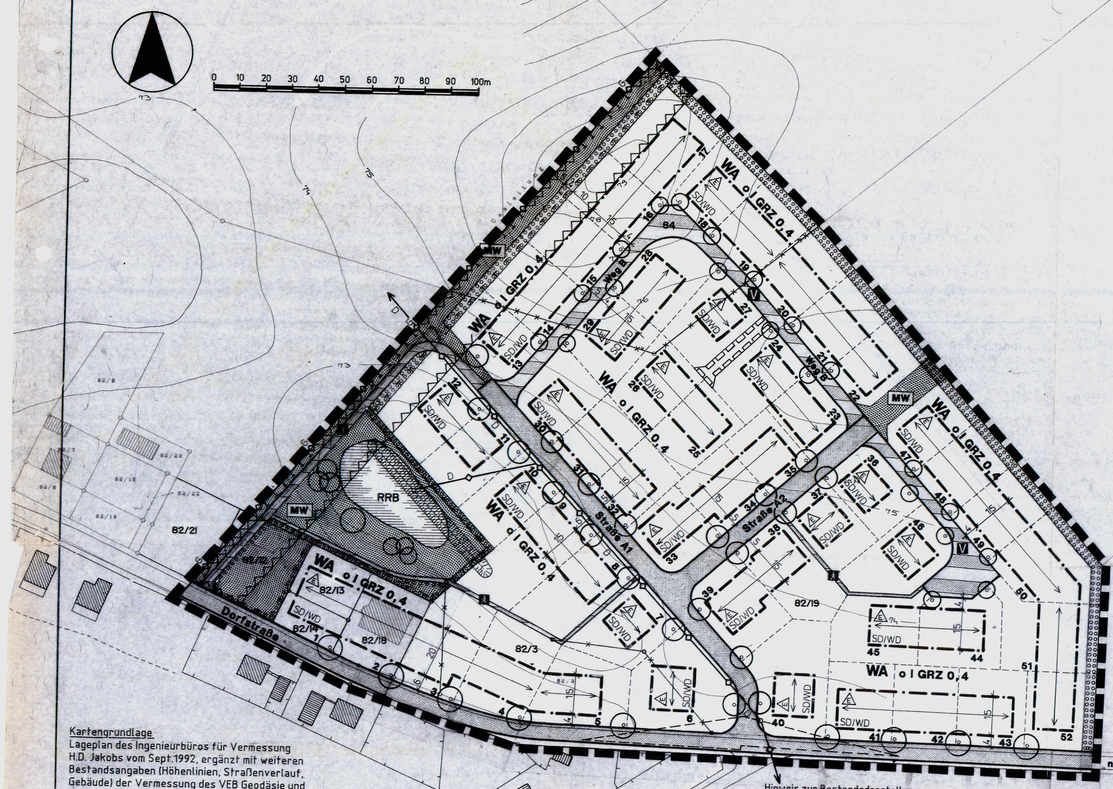
SIETOW – WOHNGEBIET OST

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN

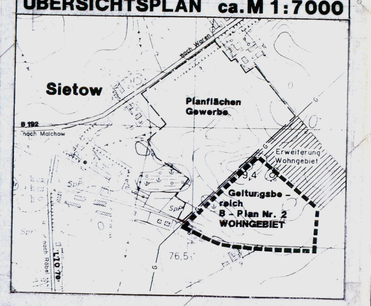
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBL. I S.2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBL. I S.466), sowie nach §83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBL.I Nr.50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Röbel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 für das Wohngebiet Sietow Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage
Lageplan des Ingenieurbüros für Vermessung H.D. Jakobs vom Sept.1992, ergänzt mit weiteren Bestandsangaben (Höhenlinien, Straßenverlauf, Gebäude) der Vermessung des VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, PB 54 vom April 1980. Höhenbezug HN

Hinweis zur Bestandsdarstellung
Hauptdrainageleitungen:
Angaben entnommen dem Lage- und Höhenplan der LS Vermessung-Service GmbH Nbdbg. vom 27.08.1993

ÜBERSICHTSPLAN ca.M 1:7000



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

Planfestsetzungen

Planzeichen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
Art und Maß der baulichen Nutzung		§9/1/1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§16/2/1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§16/2/3 BauNVO
Bauweise		§9/1/2 BauGB
	Baugrenze	§23/3 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§22/2 BauNVO
	Firstrichtung verbindlich	
SD/WD	Satteldach / Walm- bzw. Krüppelwalmdach	
o	offene Bauweise	§22/2 BauNVO
Verkehrsflächen		§9/1/11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§9/1/11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9/1/11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung A Fußgängerbereich V Verkehrsberuhigende Wohnstraßen	§9/1/11 BauGB
	mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Grünflächen		§9/1/15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§9/1/15 BauGB

	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9/1/20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9/1/20 BauGB
MW	Entwicklungsgebot Magerwiese	§9/1/20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§9/1/25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§9/1/25 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9/7 BauGB
	Sichtdreieck	
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§9/1/10 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	

Nachrichtliche Übernahme

	unterirdische Leitung G - Gasversorgung D - Drainageleitung	§9/1/13 BauGB

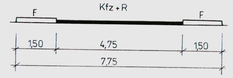
Hinweis: Im B-Plangebiet sind Drainageleitungen zu beachten!

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

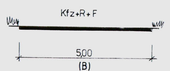
	Bestand an Gebäuden
82/19	vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
1	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und -nummern
	geplante Aufhebung von Grundstücksgrenzen

STRASSENPROFILE

Erschliessungsstrassen A1, A2



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigende Wohnstraßen"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 4 BauNVO

1. Nach § 1. Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind:
   - Nutzungen nach § 4(3) Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe)
   - Nutzungen nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen)

II. Bauliche Anlagen/Gestaltung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 83 BauO

1. Dachausbildung Hauptgebäude: zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 50!
2. Sichtflächen Hauptgebäude: zulässig sind Mauerwerk, Putz, Holz und Glas
3. Die Gestaltung der Nebengebäude hat sich der Dach- und Fassadenausbildung der Hauptgebäude anzupassen (Ausnahme: Carport)
4. Zulässig ist maximal eine Höhe von 0,8 m OK Erdgeschoßfußboden über das Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
5. Einfriedungen: In den Straßen A 1-2 sind Grundstückseinfriedungen im Abstand von 1,50 m zum Fußweg zulässig. In den übrigen Straßenräumen ist ein minimaler Abstand zur Straßenkante von 0,25 m zu gewährleisten. Eine Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken.
6. Oberirdische Gasbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken (hinter Gebäudeflucht/nicht in Vorgärten).

III. Sonstige Festsetzungen gem. § 9(1), 11, 12, 13 BauGB und § 14 BauNVO

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Abwasser und Erdgas dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgelegt sind.

IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1), 15 BauGB

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als private Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu unterhalten.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen gem. § 8(2) BNatSchG

1.1 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen.

1.2 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

1.3 Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.

1.4 Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten und über den Hauptsammler des Drainagesystems dem Vorfluter zuzuführen.

2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 8(2) BNatSchG

2.1 Die öffentlichen Freiflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie der 4 bzw. 6 m breite Streifen entlang der Gasleitung sind durch Ansaat mit RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern zu einer Magerwiese zu entwickeln.

2.2 Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind entsprechend der Planzeichnung einheimische standortgerechte Einzelbäume und Baumgruppen wie Erle, Esche und Weide zu pflanzen.

2.3 Am westlichen Rand des Baugebietes sind 4 m breite Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. An der Dorfstraße (Bereich Ferngasleitung) ist eine durchschnittlich 22 m breite Pflanzung festgesetzt (Gehölzarten siehe Begründung).

VI. Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB

1. Zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung als Übergang zur freien Landschaft sind am nordöstlichen und östlichen Rand des Baugebietes 4 m breite Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzugeben (im Bereich Fortsetzung Straße A 2 nur Sträucher). Vorzugsweise zu verwendende Gehölzarten siehe Begründung.
2. In den Straßen A 1 und A 2 sind zwischen Gehweg und Einfriedung 1,5 m breite Grünstreifen anzulegen. Die Grünstreifen sind mit Sträuchern bis 70 cm Höhe (Gehölzarten siehe Begründung) und mit kegelförmigem Spitzahorn Acer platanoides 'Esmerald Queen' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu bepflanzen. Die Grünstreifen dürfen nur für Grundstückszufahrten und Entwässerungsschächte unterbrochen werden. Die Bäume sind lt. Planzeichnung zu pflanzen.
3. In der Straße B sind jeweils an der Grenze zwischen zwei Grundstücken kleinkronige Bäume (Zierapfel Malus spec. bzw. Japanische Kirsche Prunus spec.) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.
4. In der Dorfstraße sind jeweils an der Grenze zwischen zwei Grundstücken Winterlinden, Tilia cordata, als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.
5. Die Fortsetzung der Straßen A 1 und A 2, die erst bei Erschließung des Gewerbegebietes bzw. bei einer Erweiterung des Wohngebietes realisiert wird, ist zunächst durch Rasenansaat zu begrünen.
6. Die im B-Plan festgesetzten Gehölzpflanzungen (Grünstreifen zwischen Fußweg und Einfriedung in den Straßen A 1 und A 2 sowie Ortsrandbepflanzungen) werden den einzelnen Grundstücken zugeordnet und sind durch den Grundstückseigentümer dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Erstbepflanzung wird über die Erschließung der Grundstücke abgesichert.
7. Die Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken sind im ersten Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen.

VII. Hinweis ohne Normcharakter:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.04.1992 bis zum 24.04.1992 durch Abdruck in der ..... am ..... erfolgt.

Sietow, den 08.04.1992. Bürgermeister

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

Sietow den 06.05.1993 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist im Jan. 1993 durchgeführt worden.

Sietow, den 05.03.1993. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB und die Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB sind mit Schreiben vom 23.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sietow, den 23.12.1992. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.05.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sietow, den 27.05.1993. Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.07.1993 bis zum 05.08.1993 während folgender Zeiten Sprechzeiten Amt + Gemeinde nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ist in der Zeit vom 29.06.1993 bis 05.08.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sietow, den 05.08.1993 Bürgermeister

Am 22.09.1993 hat die Gemeindevertretung eine Überarbeitung des B-Planentwurfes im Teilbereich, beschlossen und die erneute Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von den Änderungen in Kenntnis gesetzt.
Der überarbeitete Entwurf des B-Planes hat in der Zeit vom 05.10.1993 bis 03.11.1993 erneut ausgelegen.

Sietow, den 22.09.1993 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Röbel/LH., den 22.03.93 Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sietow, den 25.11.1993 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.1993 gebilligt.

Sietow, 25.11.1993 Bürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Röbel vom 24.5.1994 Az. ..... mit Auflagen erteilt.
Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06. 1994 erfüllt.
Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat am 21.09.94 Az.: ..... bestätigt.

Sietow, 28.09.94 Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Sietow, 28.09.94 Bürgermeister

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 am 29.09.94 in Sietow und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.09.94 in Kraft getreten.

Sietow, 28.09.94 Bürgermeister

GEMEINDE SIETOW

GEMARKUNG SIETOW/FLUR 1
Flurstück 82/3, 82/12, 82/13, 82/14, 82/18, 82/19, 81/1, 82/21, 84

BEBAUUNGSPLAN NR: 2
EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHNGEBIET SIETOW OST"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Straße 1, PF. 1129
17001 Neubrandenburg
Tel.: 0395/5822584;5822585
Fax: 0395/5822567