

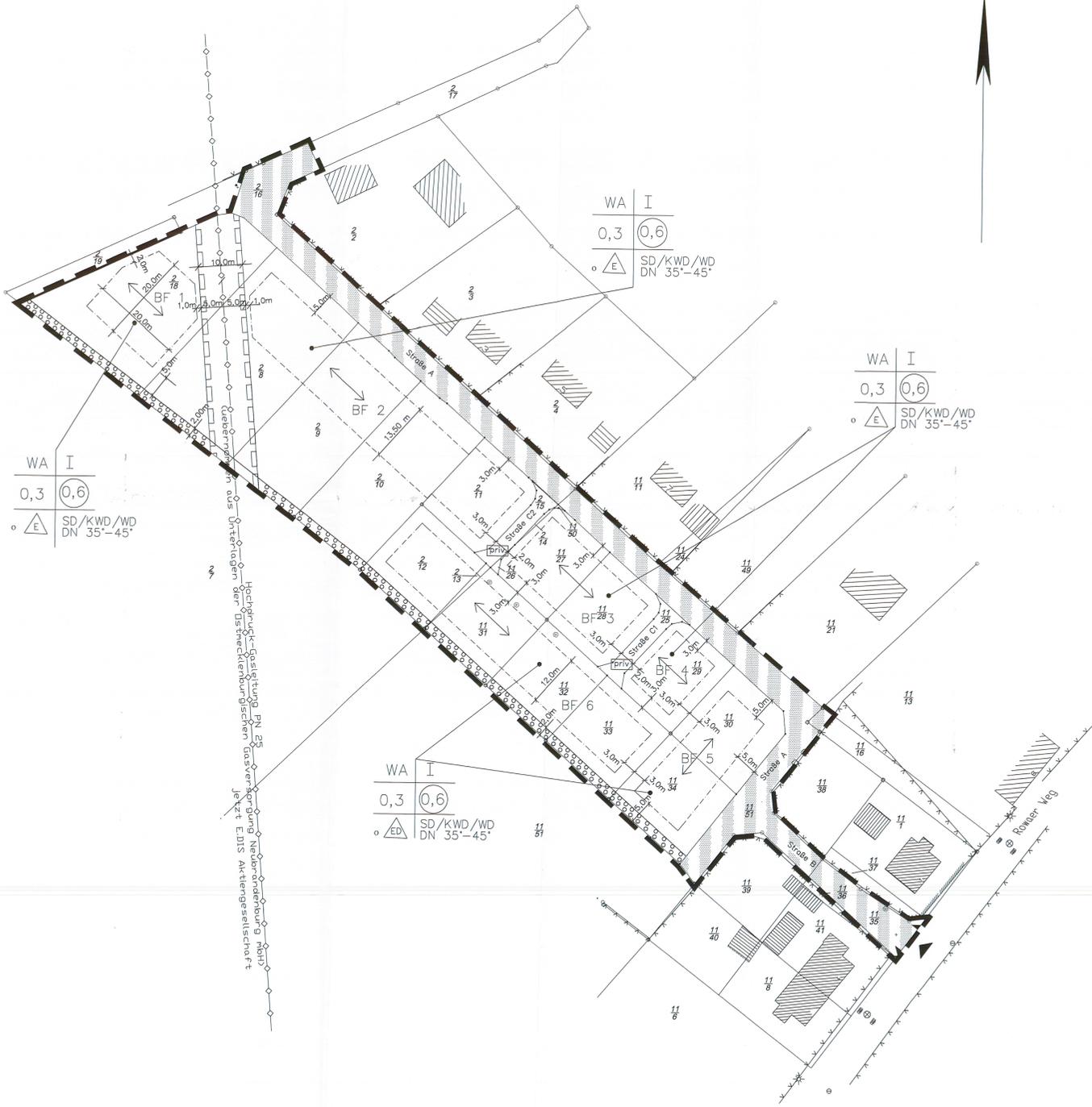


# SATZUNG DER STADT BURG STARGARD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Eigenheime Bargensdorf Süd"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.06.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Eigenheime Bargensdorf Süd", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

### Teil A Planzeichnung



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 0,3 Grundflächenzahl § 4 BauNVO
  - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweisen, Baugrenzen
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - ▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
  - offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
- Verkehrerschließung
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
  - priv private Straßenverkehrsflächen
  - ▲ Ein- bzw. Ausfahrt
  - ▲▲ Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
  - Leitungen unterirdisch Hochdruck-Gasleitung PN 25 (Nachrichtliche Übernahme) § 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der E.DIS Aktiengesellschaft § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter
  - 11/32 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
  - vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
  - vorhandene Nebenanlage
  - Firstrichtung
  - Zaun
  - eingemessenes Großgrün
  - BF Baufeld

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenbauten und Einfriedungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.
  - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Beidseitig der unterirdisch verlaufenden Hochdruck-Gasleitung, ist im Abstand von je 5,0 m zu dieser, keine Bebauung sowie keine Anpflanzung von Bäumen zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken 2/8 und 2/18 ist nicht zulässig.  
Die Errichtung von nichtüberdachten ebenen Terrassen, Gartenwegen, Waschtrockenplätzen und Einfriedungen ist zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

zu Gunsten der E.DIS Aktiengesellschaft
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Laubbaum (Obstgehölz) oder 20 m<sup>2</sup> Strücker nach Liste 1 zu pflanzen.  
Als westliche Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Gehölzstreifen von 2,00 m Breite nach Liste 1 anzulegen.  
Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm  
Strücker ohne Ballen, 3x verpflanzt  
Liste 1 - Zu verwendende Straucharten:

Acer campestre - Feldahorn	Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Cornus alba - Weißer Hartriegel	Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Haselnuß	Rosa rugosa - Heckenrose
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rubus fruticosus - Brombeere
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Salix in Arten - Weide
Forsythia in Arten - Forsythie	Sambucus nigra - Schw. Holunder
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
  - Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 

Als Dachform sind das Satteldach, das Giebeldach, das Krüppelwalmdach, das Walmdach und das Zeltdach zulässig.  
Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln bzw. ziegelartigem oder ziegelähnlichem Material. Die Farbnote der Dachdeckung sind rot / braun oder anthrazit. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-45°.  
Dachgauben sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe zulässig.  
Doppelhäuser sind mit gleicher Fassade zu gestalten.  
Außenwände sind als Klinker- oder Putzfassade zulässig.  
Holzverkleidungen sind auf maximal 25 % der Fassadenfläche zulässig.  
Als maximale Sockelhöhe sind 0,60 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.  
Als maximale Traufhöhe sind 4,20 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.
  - Grundstückseinfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 

Grundstückseinfriedungen als Zäune sind zur Erschließungsstraße nur bis maximal 1,0 m Höhe, als Hecken bis maximal 1,25 m zulässig.
  - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Festsetzungen 3.1 und 3.2 nicht einhält.  
Gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Hinweise
  - Bodenkmalpflege
 

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V S. 12 ff. ber. S. 247 vom 06.01.1998) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundteile bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
Die einzelnen Bauherren sind in Kenntnis zu setzen!
  - Trinkwasserschutzzone (TWSZ)
 

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung der Stadt Neubrandenburg.
  - E.DIS Aktiengesellschaft (ehemals OMG)
 

Wir weisen darauf hin, dass die Hochdruckleitung (DN 200, PN 25, Stahl) nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz und der Sachenrechtsdurchführungsverordnung dinglich gesichert ist. Die Leitung ist im Grundbuch Flur 5, Bargensdorf, Flur 2/1, Eigentümer Herr Holger Tiedt, mit einem Leitungsrecht für die OMG eingetragen. Bei einem Verkauf des Grundstückes ist das Leitungsrecht durch den Käufer kostenfrei zu übernehmen.
  - E.DIS Aktiengesellschaft
 

Im dargestellten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen sind Rücksprachen mit dem Unternehmen erforderlich.
  - Deutsche Telekom
 

Im Plangebiet liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Regeln der Technik zu arbeiten.  
Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Techniklederauslieferung BBN 81, Tannenkrug, 17033 Neubrandenburg eine Auftragsanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen.
  - Alltaglagerungen / Altlasten
 

Sind auf Baugelände Altlastlagerungen / Altlastenorte / bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz Umweltamt zu informieren.
  - Bodenquerschnitt
 

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915 Bl. 2 abzuschließen und bis zur Wiederverwendung vorschriftsmäßig zu lagern.
  - 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.
  - Untere Verkehrsbehörde
 

Ein Beschilderungsplan für das Erschließungsgebiet ist zu gegebener Zeit der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.  
Bei Anbindungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen u.s.w.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrseinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen.  
Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.
  - Brandschutz
 

Die Gemeinde ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung verantwortlich. Bei einer Nutzung der Trinkwasserleitung zur Löschwasserversorgung sind Hydranten entsprechend der geltenden Richtlinie einzubauen.  
Die örtliche zuständige Feuerwehr der Stadt Burg Stargard ist in der Planung der Straßenbauarbeiten und zur Kennzeichnung zu bezeichnen. Die eingereichten Unterlagen die Straßenbreite usw. Aufweitungen in Kurvenbereichen unterhalb der Kennwerte der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken liegen. Die Feuerwehr ist über die zentrale Gasversorgungsanlagen zu unterrichten.

- Verkehrerschließung
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
  - priv private Straßenverkehrsflächen
  - ▲ Ein- bzw. Ausfahrt
  - ▲▲ Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
  - Leitungen unterirdisch Hochdruck-Gasleitung PN 25 (Nachrichtliche Übernahme) § 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der E.DIS Aktiengesellschaft § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter
  - 11/32 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
  - vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
  - vorhandene Nebenanlage
  - Firstrichtung
  - Zaun
  - eingemessenes Großgrün
  - BF Baufeld

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenbauten und Einfriedungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.
  - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Beidseitig der unterirdisch verlaufenden Hochdruck-Gasleitung, ist im Abstand von je 5,0 m zu dieser, keine Bebauung sowie keine Anpflanzung von Bäumen zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken 2/8 und 2/18 ist nicht zulässig.  
Die Errichtung von nichtüberdachten ebenen Terrassen, Gartenwegen, Waschtrockenplätzen und Einfriedungen ist zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

zu Gunsten der E.DIS Aktiengesellschaft
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Laubbaum (Obstgehölz) oder 20 m<sup>2</sup> Strücker nach Liste 1 zu pflanzen.  
Als westliche Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Gehölzstreifen von 2,00 m Breite nach Liste 1 anzulegen.  
Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm  
Strücker ohne Ballen, 3x verpflanzt  
Liste 1 - Zu verwendende Straucharten:

Acer campestre - Feldahorn	Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Cornus alba - Weißer Hartriegel	Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Haselnuß	Rosa rugosa - Heckenrose
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rubus fruticosus - Brombeere
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Salix in Arten - Weide
Forsythia in Arten - Forsythie	Sambucus nigra - Schw. Holunder
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
  - Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 

Als Dachform sind das Satteldach, das Giebeldach, das Krüppelwalmdach, das Walmdach und das Zeltdach zulässig.  
Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln bzw. ziegelartigem oder ziegelähnlichem Material. Die Farbnote der Dachdeckung sind rot / braun oder anthrazit. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-45°.  
Dachgauben sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe zulässig.  
Doppelhäuser sind mit gleicher Fassade zu gestalten.  
Außenwände sind als Klinker- oder Putzfassade zulässig.  
Holzverkleidungen sind auf maximal 25 % der Fassadenfläche zulässig.  
Als maximale Sockelhöhe sind 0,60 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.  
Als maximale Traufhöhe sind 4,20 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.
  - Grundstückseinfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 

Grundstückseinfriedungen als Zäune sind zur Erschließungsstraße nur bis maximal 1,0 m Höhe, als Hecken bis maximal 1,25 m zulässig.
  - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Festsetzungen 3.1 und 3.2 nicht einhält.  
Gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Hinweise
  - Bodenkmalpflege
 

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V S. 12 ff. ber. S. 247 vom 06.01.1998) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundteile bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
Die einzelnen Bauherren sind in Kenntnis zu setzen!
  - Trinkwasserschutzzone (TWSZ)
 

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung der Stadt Neubrandenburg.
  - E.DIS Aktiengesellschaft (ehemals OMG)
 

Wir weisen darauf hin, dass die Hochdruckleitung (DN 200, PN 25, Stahl) nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz und der Sachenrechtsdurchführungsverordnung dinglich gesichert ist. Die Leitung ist im Grundbuch Flur 5, Bargensdorf, Flur 2/1, Eigentümer Herr Holger Tiedt, mit einem Leitungsrecht für die OMG eingetragen. Bei einem Verkauf des Grundstückes ist das Leitungsrecht durch den Käufer kostenfrei zu übernehmen.
  - E.DIS Aktiengesellschaft
 

Im dargestellten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen sind Rücksprachen mit dem Unternehmen erforderlich.
  - Deutsche Telekom
 

Im Plangebiet liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Regeln der Technik zu arbeiten.  
Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Techniklederauslieferung BBN 81, Tannenkrug, 17033 Neubrandenburg eine Auftragsanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen.
  - Alltaglagerungen / Altlasten
 

Sind auf Baugelände Altlastlagerungen / Altlastenorte / bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz Umweltamt zu informieren.
  - Bodenquerschnitt
 

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915 Bl. 2 abzuschließen und bis zur Wiederverwendung vorschriftsmäßig zu lagern.
  - 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.
  - Untere Verkehrsbehörde
 

Ein Beschilderungsplan für das Erschließungsgebiet ist zu gegebener Zeit der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.  
Bei Anbindungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen u.s.w.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrseinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen.  
Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.
  - Brandschutz
 

Die Gemeinde ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung verantwortlich. Bei einer Nutzung der Trinkwasserleitung zur Löschwasserversorgung sind Hydranten entsprechend der geltenden Richtlinie einzubauen.  
Die örtliche zuständige Feuerwehr der Stadt Burg Stargard ist in der Planung der Straßenbauarbeiten und zur Kennzeichnung zu bezeichnen. Die eingereichten Unterlagen die Straßenbreite usw. Aufweitungen in Kurvenbereichen unterhalb der Kennwerte der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken liegen. Die Feuerwehr ist über die zentrale Gasversorgungsanlagen zu unterrichten.

- Verkehrerschließung
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
  - priv private Straßenverkehrsflächen
  - ▲ Ein- bzw. Ausfahrt
  - ▲▲ Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
  - Leitungen unterirdisch Hochdruck-Gasleitung PN 25 (Nachrichtliche Übernahme) § 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der E.DIS Aktiengesellschaft § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter
  - 11/32 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
  - vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
  - vorhandene Nebenanlage
  - Firstrichtung
  - Zaun
  - eingemessenes Großgrün
  - BF Baufeld

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenbauten und Einfriedungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.
  - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Beidseitig der unterirdisch verlaufenden Hochdruck-Gasleitung, ist im Abstand von je 5,0 m zu dieser, keine Bebauung sowie keine Anpflanzung von Bäumen zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken 2/8 und 2/18 ist nicht zulässig.  
Die Errichtung von nichtüberdachten ebenen Terrassen, Gartenwegen, Waschtrockenplätzen und Einfriedungen ist zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

zu Gunsten der E.DIS Aktiengesellschaft
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Laubbaum (Obstgehölz) oder 20 m<sup>2</sup> Strücker nach Liste 1 zu pflanzen.  
Als westliche Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Gehölzstreifen von 2,00 m Breite nach Liste 1 anzulegen.  
Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm  
Strücker ohne Ballen, 3x verpflanzt  
Liste 1 - Zu verwendende Straucharten:

Acer campestre - Feldahorn	Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Cornus alba - Weißer Hartriegel	Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Haselnuß	Rosa rugosa - Heckenrose
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rubus fruticosus - Brombeere
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Salix in Arten - Weide
Forsythia in Arten - Forsythie	Sambucus nigra - Schw. Holunder
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
  - Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 

Als Dachform sind das Satteldach, das Giebeldach, das Krüppelwalmdach, das Walmdach und das Zeltdach zulässig.  
Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln bzw. ziegelartigem oder ziegelähnlichem Material. Die Farbnote der Dachdeckung sind rot / braun oder anthrazit. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-45°.  
Dachgauben sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe zulässig.  
Doppelhäuser sind mit gleicher Fassade zu gestalten.  
Außenwände sind als Klinker- oder Putzfassade zulässig.  
Holzverkleidungen sind auf maximal 25 % der Fassadenfläche zulässig.  
Als maximale Sockelhöhe sind 0,60 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.  
Als maximale Traufhöhe sind 4,20 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.
  - Grundstückseinfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 

Grundstückseinfriedungen als Zäune sind zur Erschließungsstraße nur bis maximal 1,0 m Höhe, als Hecken bis maximal 1,25 m zulässig.
  - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Festsetzungen 3.1 und 3.2 nicht einhält.  
Gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Hinweise
  - Bodenkmalpflege
 

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V S. 12 ff. ber. S. 247 vom 06.01.1998) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundteile bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
Die einzelnen Bauherren sind in Kenntnis zu setzen!
  - Trinkwasserschutzzone (TWSZ)
 

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung der Stadt Neubrandenburg.
  - E.DIS Aktiengesellschaft (ehemals OMG)
 

Wir weisen darauf hin, dass die Hochdruckleitung (DN 200, PN 25, Stahl) nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz und der Sachenrechtsdurchführungsverordnung dinglich gesichert ist. Die Leitung ist im Grundbuch Flur 5, Bargensdorf, Flur 2/1, Eigentümer Herr Holger Tiedt, mit einem Leitungsrecht für die OMG eingetragen. Bei einem Verkauf des Grundstückes ist das Leitungsrecht durch den Käufer kostenfrei zu übernehmen.
  - E.DIS Aktiengesellschaft
 

Im dargestellten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen sind Rücksprachen mit dem Unternehmen erforderlich.
  - Deutsche Telekom
 

Im Plangebiet liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Regeln der Technik zu arbeiten.  
Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Techniklederauslieferung BBN 81, Tannenkrug, 17033 Neubrandenburg eine Auftragsanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen.
  - Alltaglagerungen / Altlasten
 

Sind auf Baugelände Altlastlagerungen / Altlastenorte / bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz Umweltamt zu informieren.
  - Bodenquerschnitt
 

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915 Bl. 2 abzuschließen und bis zur Wiederverwendung vorschriftsmäßig zu lagern.
  - 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.
  - Untere Verkehrsbehörde
 

Ein Beschilderungsplan für das Erschließungsgebiet ist zu gegebener Zeit der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.  
Bei Anbindungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen u.s.w.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrseinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen.  
Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.
  - Brandschutz
 

Die Gemeinde ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung verantwortlich. Bei einer Nutzung der Trinkwasserleitung zur Löschwasserversorgung sind Hydranten entsprechend der geltenden Richtlinie einzubauen.  
Die örtliche zuständige Feuerwehr der Stadt Burg Stargard ist in der Planung der Straßenbauarbeiten und zur Kennzeichnung zu bezeichnen. Die eingereichten Unterlagen die Straßenbreite usw. Aufweitungen in Kurvenbereichen unterhalb der Kennwerte der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken liegen. Die Feuerwehr ist über die zentrale Gasversorgungsanlagen zu unterrichten.

### Teil B Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenbauten und Einfriedungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.
  - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Beidseitig der unterirdisch verlaufenden Hochdruck-Gasleitung, ist im Abstand von je 5,0 m zu dieser, keine Bebauung sowie keine Anpflanzung von Bäumen zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken 2/8 und 2/18 ist nicht zulässig.  
Die Errichtung von nichtüberdachten ebenen Terrassen, Gartenwegen, Waschtrockenplätzen und Einfriedungen ist zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

zu Gunsten der E.DIS Aktiengesellschaft
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Laubbaum (Obstgehölz) oder 20 m<sup>2</sup> Strücker nach Liste 1 zu pflanzen.  
Als westliche Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Gehölzstreifen von 2,00 m Breite nach Liste 1 anzulegen.  
Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm  
Strücker ohne Ballen, 3x verpflanzt  
Liste 1 - Zu verwendende Straucharten:

Acer campestre - Feldahorn	Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Cornus alba - Weißer Hartriegel	Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Haselnuß	Rosa rugosa - Heckenrose
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rubus fruticosus - Brombeere
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Salix in Arten - Weide
Forsythia in Arten - Forsythie	Sambucus nigra - Schw. Holunder
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
  - Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 

Als Dachform sind das Satteldach, das Giebeldach, das Krüppelwalmdach, das Walmdach und das Zeltdach zulässig.  
Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln bzw. ziegelartigem oder ziegelähnlichem Material. Die Farbnote der Dachdeckung sind rot / braun oder anthrazit. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-45°.  
Dachgauben sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe zulässig.  
Doppelhäuser sind mit gleicher Fassade zu gestalten.  
Außenwände sind als Klinker- oder Putzfassade zulässig.  
Holzverkleidungen sind auf maximal 25 % der Fassadenfläche zulässig.  
Als maximale Sockelhöhe sind 0,60 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.  
Als maximale Traufhöhe sind 4,20 m über OF-Erschließungsstraße bezogen auf das angrenzende Grundstück zulässig.
  - Grundstückseinfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 

Grundstückseinfriedungen als Zäune sind zur Erschließungsstraße nur bis maximal 1,0 m Höhe, als Hecken bis maximal 1,25 m zulässig.
  - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Festsetzungen 3.1 und 3.2 nicht einhält.  
Gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Hinweise
  - Bodenkmalpflege
 

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V S. 12 ff. ber. S. 247 vom 06.01.1998) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundteile bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
Die einzelnen Bauherren sind in Kenntnis zu setzen!
  - Trinkwasserschutzzone (TWSZ)
 

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung der Stadt Neubrandenburg.
  - E.DIS Aktiengesellschaft (ehemals OMG)
 

Wir weisen darauf hin, dass die Hochdruckleitung (DN 200, PN 25, Stahl) nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz und der Sachenrechtsdurchführungsverordnung dinglich gesichert ist. Die Leitung ist im Grundbuch Flur 5, Bargensdorf, Flur 2/1, Eigentümer Herr Holger Tiedt, mit einem Leitungsrecht für die OMG eingetragen. Bei einem Verkauf des Grundstückes ist das Leitungsrecht durch den Käufer kostenfrei zu übernehmen.
  - E.DIS Aktiengesellschaft
 

Im dargestellten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen sind Rücksprachen mit dem Unternehmen erforderlich.
  - Deutsche Telekom
 

Im Plangebiet liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Regeln der Technik zu arbeiten.  
Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Techniklederauslieferung BBN 81, Tannenkrug, 17033 Neubrandenburg eine Auftragsanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen.
  - Alltaglagerungen / Altlasten
 

Sind