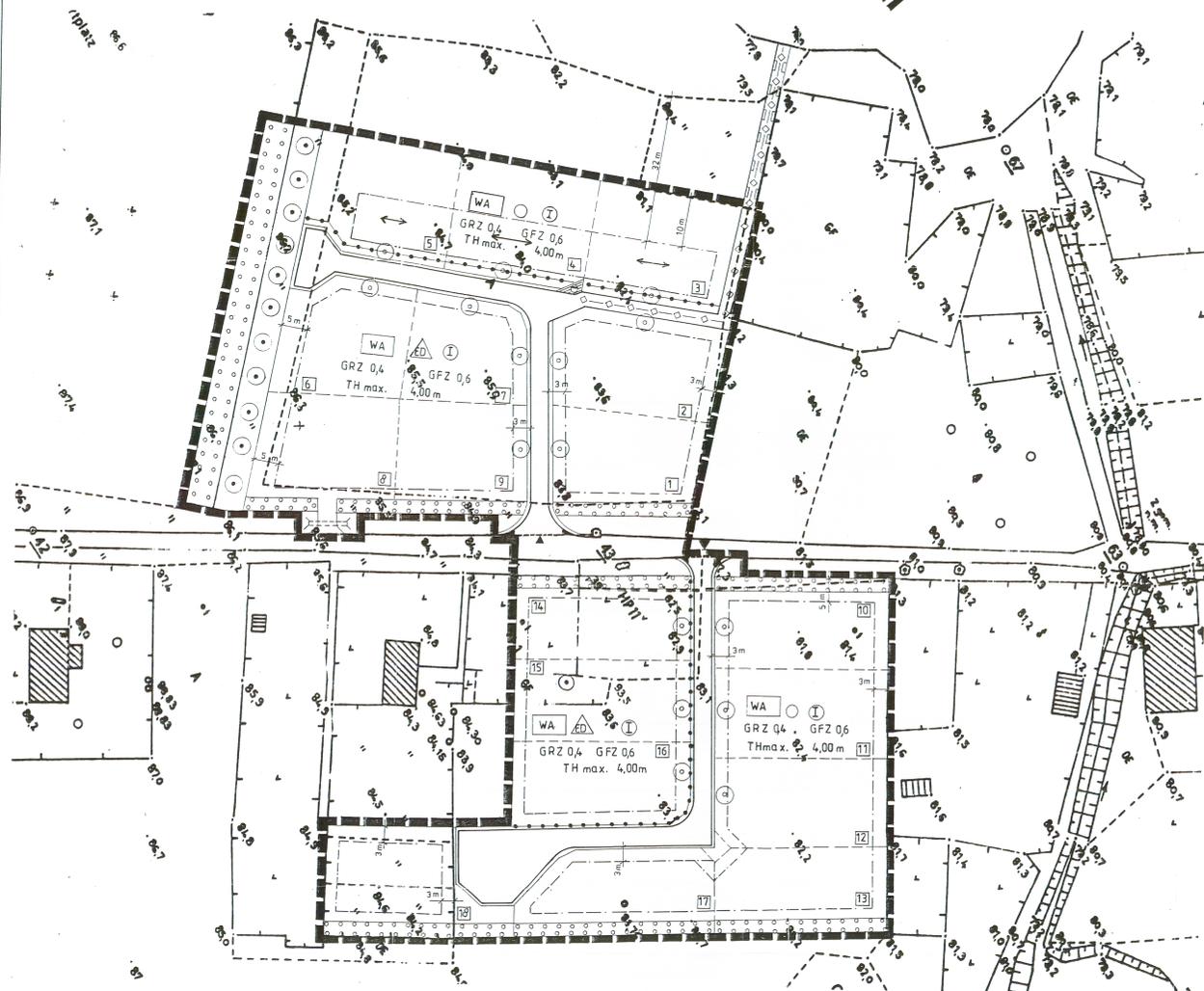


SATZUNG DER GEMEINDE CÖLPIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4

"EIGENHEIME LEPPINER WEG"

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1 : 500

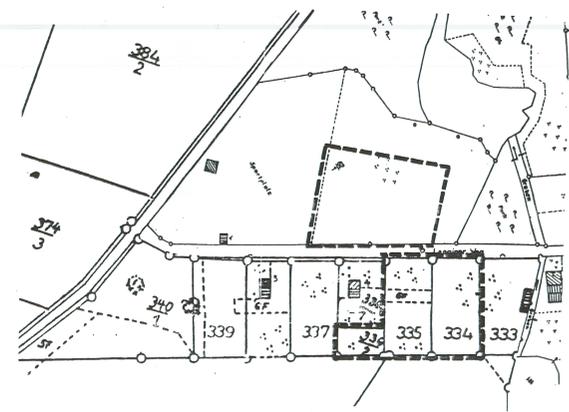
Es gilt die Planzeichenverordnung von 1990



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

Es gilt die Bauerschutzverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 mit Änderung vom 23. September 1990. (Bundesgesetzblatt I, Seite 133; Bundesgesetzblatt II, Seite 885; 1124)

FLURSTÜCKSÜBERSICHT M 1 : 2 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 19 Abs. 1 BauNVO
 - TH max Höhe der baulichen Anlagen Traufhöhe, maximal § 20 Abs. 1 BauNVO
 - § 18 Abs. 1 BauNVO
 - § 18 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22/2 BauNVO
 - Baugrenze § 22/2 BauNVO
 - Baulinie § 22/2 BauNVO
 - Früstrichtung, verbindlich
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Einfahrt
 - Einfahrtsbereich
- Flächen für Abwasserbeseitigung**
 - Flächen für Abwasserbeseitigung
- Hauptregenwasserleitung**
 - Hauptregenwasserleitung unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
 - Anpflanzungen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung von: Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - (private Grünflächen) vorhandene Pappelbepflanzung und vorgesezte Hecke am Sportplatz - öffentliches Grün

- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO

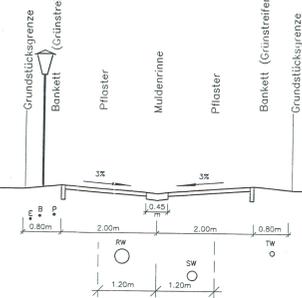
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Böschung
- Parzellen Nr.

Straßenquerschnitt

(Schema)

Mischverkehr (verkehrsberuhigter Bereich)



Hinweise der Träger öffentlicher Belange

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 gemäß § 11 DSchGM-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchGM-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Verantwortlichkeit sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Die Bebauung der Parzellen 3, 4 u. 5 hat ausschließlich massiv zu erfolgen. Diese Gebäude sind mit funktionsfähigen Abgasanlagen auszurüsten. Heizungen mit festen Brennstoffen sind nicht zulässig. Die künftigen Grundeigentümer müssen sich notariell verpflichten, keine Ansprüche hinsichtlich möglicher Schäden, die durch die Nähe zu der Parkanlage entstehen können, gegenüber dem Eigentümer geltend zu machen.
- Sollten Tatsachen bekannt werden, die auf Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen schließen lassen, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zu benachrichtigen.
- Die Nähe der Trinkwasserschutzzone erfordert eine besondere Sorgfalt bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können.

SATZUNG

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen G vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und des § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.9.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Eigenheime Leppiner Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Geltungsbereich

begrenzt:

- im Norden - Parkanlage
- im Osten - Kleingärten
- im Süden - Ackerfläche
- im Westen - Gehöfte/Sportplatz

TEIL B TEXT

I. Bauplanrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie § 4 BauNVO

- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten, Wohngebäude die der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
- Gemäß § 14 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlage zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Anlagen für die Kleinierhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen müssen in öffentlichen Flächen untergebracht werden.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe der Gebäude bezieht sich immer auf die durchschnittliche Geländehöhe des vorderen Drittels des dazugehörigen Grundstückes.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen überschritten werden.
- Die Oberkante der Erdgeschossfußböden darf nicht höher als 0,50 m über der durchschnittlichen Geländehöhe des vorderen Drittels des entsprechenden Grundstückes sein.
- Das Geh- Fahr- und Leitungsrechte der Allgemeinheit und den Medienträgern gewidmet. Der Weg dient der rückwärtigen Erschließung (Wanderweg).

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB

- Die vorhandenen Großgehölze sind zu erhalten und bei Bedarf gemäß RAS-LG4 und DIN 18920 sowie § 11, Abs. 4 der L-BauO zu schützen. Insbesondere sind Bodenauf- und abträge im Wurzelbereich unzulässig. Pro Grundstück ist entsprechend der Größe des Grundstückes folgende Anzahl an heimischen Laubbäumen zu pflanzen: <700 m mindestens 2 Bäume >700 m mindestens 3 Bäume Eberesche (Sorbus aucuparia) oder wahlweise Feldahorn (Acer campestre) bzw. Birke (Betula pendula) Stärke 10/12 Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.
- Für die Heckenbepflanzung sind in den Randbereichen auf allen Flächen wahlweise zu verwenden: Schlehen, Heckenrosen, Weiden, Schneebereen, Pfaffenhütchen Pflanzbesatz 3 Stück/qm, stets 3 Stück je Art

III. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 L-BauO

- Fassade** (Örtliche Bauvorschriften) Für Fassadenmaterial ist heller Putz, Klinker in den roten bis braunen Farbtönen und Kombination aus dem entsprechenden Putz und Klinker zulässig. Fachwerk und eine Fassadengliederung mit Klinkerstreifen ist möglich. Für Außenwände ist Holz nur im Giebelbereich zulässig. Das Holz ist mit Lasuren zu behandeln. Für Nebengebäude sind die gleichen Materialien zu verwenden.
- Dach** Für die Hauptdachflächen der Gebäude wird eine Dachneigung von 35° - 51° festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Gauben mit einer Breite über einem Drittel der Traufhöhe sind unzulässig. Fensteröffnungen im Dachbereich sind über 2 Geschosse nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern sind nur mindestens 8 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt zulässig. Die Stalldächer sind mit unglasierten Dachsteinen in roten bis dunkelbraunen Farbtönen zu decken. Bei Doppelhäusern ist eine Dachneigung in gleichem Material und gleicher Farbe vorzusehen.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten) genutzt werden. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Oberflächengestaltung sind von den öffentlichen Flächen aus gesehen nicht sichtbar aufzustellen.
- Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur aus Hecken oder Holz- zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m bestehen.
- Carports dürfen nicht über die vordere Bauflucht des Hauptgebäudes herausragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2130-30)
- Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.94 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2020-2)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.1995. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.06.1995 zum 29.09.1995 durch Adruck im Amtsblatt am 29.09.1995 erfolgt.
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.09.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr	

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vor jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.1995 im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" und in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr	

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vor jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.1995 im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" und in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr	

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vor jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.1995 im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" und in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr	

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vor jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.1995 im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" und in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr	

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vor jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.1995 im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" und in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr	13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr	

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vor jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.1995 im Amtsblatt "Stargarder Nachrichten" und in der Zeit vom 29.09.1995 zum 29.11.1995 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

GEMEINDE CÖLPIN
SATZUNG DER GEMEINDE CÖLPIN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
EIGENHEIME LEPPINER WEG

ENTWURF
STAND: SEPTEMBER 1995
nach überarbeiteter Plan