Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 3

"Allgemeines Wohngebiet Trostfelder Weg"
der Stadt Altentreptow

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet Trostfelder Weg" der Stadt Altentreptow
****

Satzung der Stadt Altentreptow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Allgemeines Wohngebiet Trostfelder Weg" der Stadt Altentreptow begrenzt durch:

- im Norden die Grünflächen zur Rudolf-Breitscheid-Str.
- im Osten die vorhandene Bebauung der Eigenheimsiedlung "Trostfelder Weg"
- im Süden die vorhandene Bebauung der Eigenheimsiedlung "Trostfelder Weg"
- im Westen die Anschlußstraße zur L I 29.

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnung vom 25.1.....993/28.09.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Allgemeines Wohnubiet Trostfelder Weg" der Stadt Altentreptow begrenzt durch:

- im Norden die Grünflächen zur Rudolf-Breitscheid-Str.
- im Osten die vorhandene Bebauung der Eigenheimsiedlung "Trostfelder Weg"
- im Süden die vorhandene Bebauung der Eigenheimsiedlung "Trostfelder Weg"
- im Westen die Anschlußstraße zur L I 29

Bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Büro	H.HOFFMANN Obvi Friedrich Engels Ring 53 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/441 3122/441 3123 Fax 0395/441 3124
Plan-Inhalt	Lage- und Höhenplan Eigenheimsiedlung IV. Bauabschnitt Trostfelder Weg
Auftraggeber	Architekten u. Ingenieurbüro GmbH Altentreptow Gartenstraße 7a 17389 Altentreptow
Land	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis	Demmin
Gemeinde	Altentreptow
Maßstab	1:500
Format	594x
Maßstab	1:500
Lagebezug	DHDN
Höhenbezug	HN
gemessen	Dipl.-Ing. VI
gezeichnet	Hoffmann, Obvi

Textl. Festsetzungen

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig. Der Flächenzuschnitt darf 1.000 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Für jedes Baugrundstück sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Die für diese Region typische Grundrißform, das Rechteck, ist einzunalten. Der Fußboden des Erdgeschosses liegt max. 3 Stufen über dem Gelände.
   - Für Einzel- und Doppelhäuser ist zulässig:
     - eingeschossig mit Dachausbau
     - max. Traufhöhe über OK Gelände zur Straße 3,50 m, zur Vorseite 5,50 m
     - max. Firsthöhe über OK Gelände 9,00 m
   - für Reihenhäuser ist zulässig:
     - zweigeschossig
     - max. Firsthöhe über OK Gelände 11,00 m
   - für das gesamte Gebiet ist zulässig:
     - Verklinkerungen und Putzfassaden in warmen hellen Tönen (kein weiß)
     - Satteldach (Neigung bis 45°)
     - Walm- und Krüppelwalmvarianten
     - Dachziegel- oder Betondachsteine dunkelrot bis braun
     - Dachüberstände von mehr als 0,80 m Traufe und 0,50 m Giebel
     - max. 1/3 der Traufläge dürfen als Dachaufbauten vorgesehen werden
   - Taufe, Ortgang und First dürfen durch Dachaufbauten nicht aufgelöst werden. Dachaufbauten sind untergeordnete Elemente des Daches. Das Hauptdach muß optisch dominieren.

2. Für Nebenanlagen ist zulässig:
   - notwendige Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.
   - Eingeschossige Bauweise max. Länge 8,00 m, mind. Länge 3,00 m
   - Stellplätze und sonstige befestigte Wegflächen auf dem Grundstücken sind regenwasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

4. Garagen sind nur im I. Vollgeschoß über der Geländeoberfläche zulässig.

5. Die max. Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt 1,00 m. Zulässig sind geschnittene oder freiwachsende, standortgerechte, heimische Hecken oder Holzzäune.

6. Straßen
   - Hauptstraße 5,50 m breit
   - 1,50 m Gehweg breit einseitig
   - Restflächen bis zu den Grundstücken Grünflächen
   - je 20 m Straße ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten
   - Alle Straßen und Gehwege sind mit Betonkleinpflaster zu pflastern.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Übernahme aus dem Grünordnungsplan der Architekten- u. Stadtplaner GmbH zum Vorhaben- u. Erschließungsplan

7. "Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
   Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen gem. § 8 (2) BNatSchG werden folgende Maßnahmen getroffen, die textlich als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) 20 BauGB) festgesetzt sind:
   (1) Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Bauerleichterflächen abzutragen und zu lagern.
   (2) Abgetragener Oberboden, der auf den Grundstücken nicht wiederverwendet wird, ist auf die Flächen für Gebäudepflanzungen vor Beginn der Pflanzarbeiten aufzubringen (Böschungen nicht steiler als 1:3).
   (3) Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
   (4) Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und Zufahrten sind durchlässige Beläge wie Pflaster, Rasterpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.
   (5) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern."

VERFAHRENSVERMERKE

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

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am .....dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom .....bis zum .....während folgender Zeiten

   Mo. 8.** - 12.** 13.** - 15.30
   Di. 8.** - 12.** 13.** - 18.**
   Mi. 8.** - 12.** 13.** - 15.30
   Do. 8.** - 12.** 13.** - 15.30
   Fr. 8.** - 13.**

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....im Amtsblatt der Stadt Altentreptow und in der Zeit vom .....bis zum .....durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

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

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 30.06.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur stichprobenweise, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Weitergehende Ansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Allentreptow 30.06.95 i.A. Dipl.-Ing.
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Leiter d. Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom .....gebilligt.

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....Az.: .....
   - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtvertretung vom .....erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....Az.: .....bestätigt.

   Altentreptow 13.10.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Altentreptow 13.10.95
    (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 .....im Amtsblatt der Stadt Altentreptow in der Zeit vom .....bis zum .....ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie deren 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 .....in Kraft getreten.

    (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

IB Architekten und Ingenieurbüro GmbH
Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau – Vermessungswesen – Bauleitplanung
Gartenstraße 7a PF 1026 17389 Altentreptow Tel. (03961) 8078 / 8079 Fax 420

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB- §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

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

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — (0,8)

Grundflächenzahl als Höchstmaß — 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. Textl. Festsetzung Nr. 2) — II / II DN Dachaus.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
max. Traufhöhe über Oberkante Gelände (TH) (sh. Textl. Festsetzungen Nr. 2) — max TH ü. OK Gelände

max. Firsthöhe über Oberkante Gelände (FH) (sh. Textl. Festsetzungen Nr. 2) — max FH ü. OK Gelände

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

Offene Bauweise — O

Nur Hausgruppen zulässig — HG

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — E/D

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Befahrbarer Wohnweg Zone 30 — BWW

Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Containerplatz — A

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö = öffentlich
p = privat — ö p

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Strauchwerk

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 30(2) N.R.G und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

vorhandene Bebauung — Haupt- und Nebengebäude

geplante Parzellengrenze im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Flurstücksnummer — 5 / 149

Höhenlinie mit Höhenangabe — 37

Übersichtsplan
ca. 1 : 20 000

1. wohn. EH-Komplex
2. ungef. WA

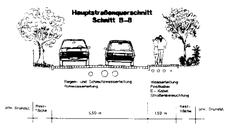
Hinweise

1. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.

2. Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z. B. kulturwissenschaftliche Bodenfunde, z.B. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist dieses dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 651) unverzüglich anzuzeigen.

3. Im Bereich der Einfahrten sind die Hochborde abzusenken und der Grünstreifen zu unterbrechen.

Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmarkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.


Hauptstraßenquerschnitt
Schnitt B–B
Fahrbahn
Rasen
Gehweg
Rasen
Fahrbahn
Grünstreifen
Grünstreifen
Gehweg
Rasen
Fahrbahn
Grünstreifen
Grünstreifen
Fahrbahn
Ras