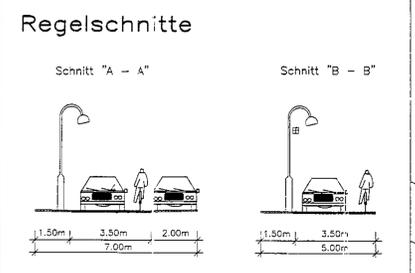
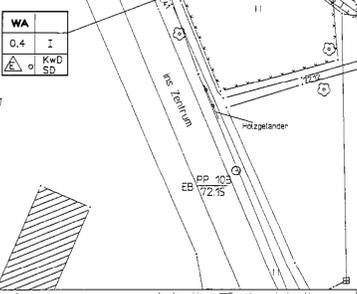
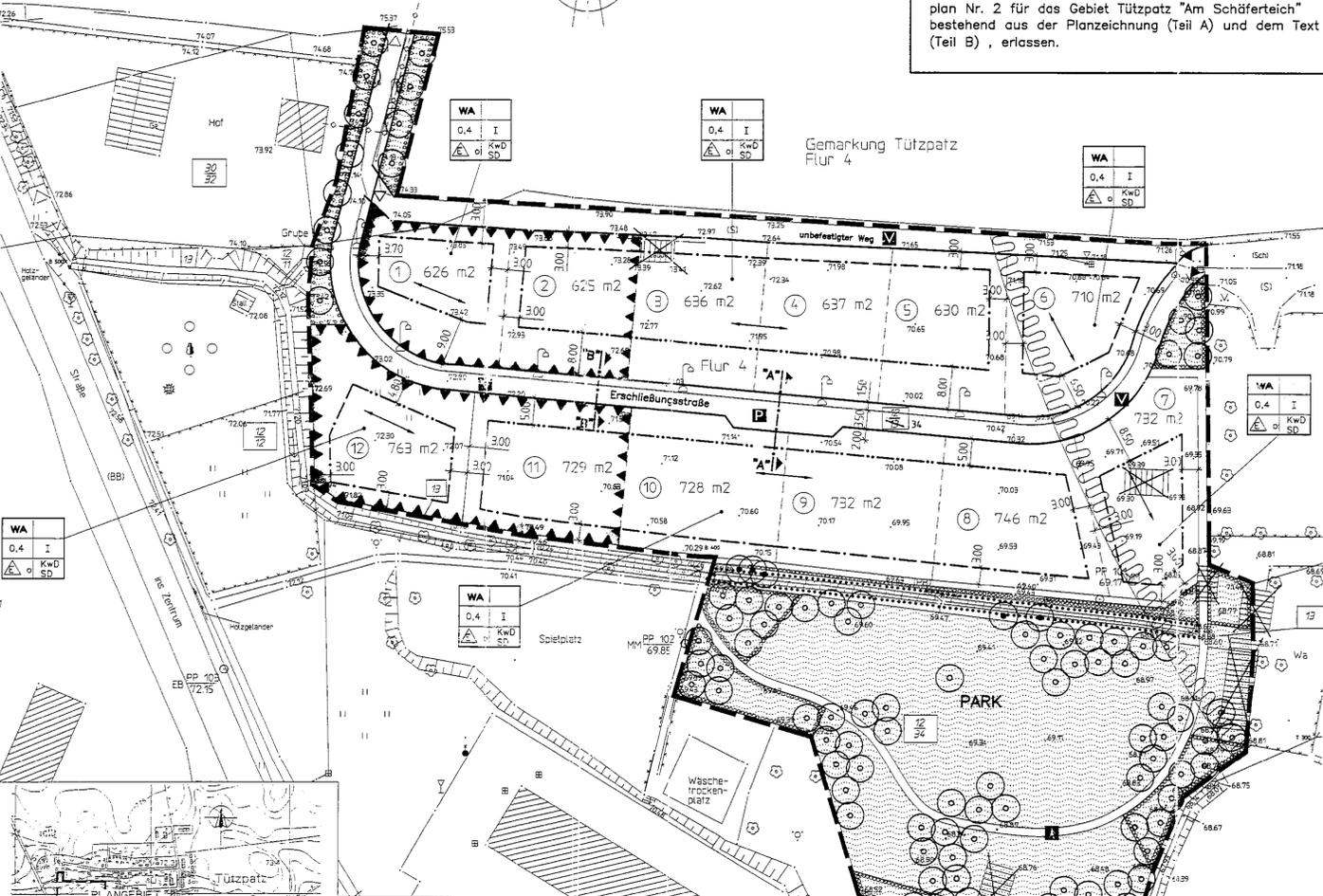
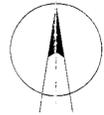


# BEBAUUNGSPLAN NR.2 "AM SCHÄFERTEICH"

TÜTZPATZ, LANDKREIS DEMMIN  
PLAN - TEIL A



## SATZUNG

Aufgrund des Par.10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.Dezember1986 (BGBl.S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April1993 (BGBl. S.465) und durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.03.1996 sowie nach Par.86 der Landesbauordnung M/V (LBauO M/V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.11,S.549) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.09.1997..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Tützpatz "Am Schäferteich" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzung des Bebauungsplanes  
Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.11.1990 veröffentlicht im BGBl.I.S.98, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
WA	1.Art der baulichen Nutzung	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	Par.4 BauNVO
0,4	2.Maß der baulichen Nutzung	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I	Grundflächenzahl (GRZ)	Par.16,17 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	3.Bauweise,Baulinien, Baugrenzen	Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	Par.22,3 BauNVO
	Offene Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	4.Verkehrsflächen	Par.9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Parkflächen	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Einfahrt	
	Firstlinie	
	5.Hauptversorgungsleitungen	Par.9 Abs.1 Nr.13 Abs.6 BauGB
	unterirdisch	
	6.Grünflächen	Par.9 Abs.1 Nr.15
	Öffentliche Grünflächen	
	7.Wasserwirtschaftliche Flächen	Par.9 Abs.4 Nr.16-19 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme Grundwasserschutzzone III	nach Par.28 WG-DDR/TG, 24348
	8.Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par.9 Abs.1 Nr.20,25 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par.9 Abs.1 Nr.25b Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	Par.9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB
	Erhaltung Bäume	Par.9 Abs.1 Nr.25b
	Anpflanzung Bäume	Par.9 Abs.1 Nr.25a
	9.Sonstige Planzeichen	Par.9 Abs.7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung d. Flächen f. bes. ANLAGEN u. Verkehrsmittel z. Schutz v. schäd. Umwelteinwirkungen i. Sinne d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	

## II. Festsetzungen nach Par. 86 der LBauO M/V

Planzeichen	Inhalt
SD	Satteldach
KwD	Krüppelwalmdach

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Abriß vorhandener Gebäude
	Gepflante Grundstücksgrenzen
1 - 12	Nummerierung der geplanten Parzellen
729m2	Parzellengröße ca.
	Gehwegleuchte
	Nutzungsschablone
	Baugesetz
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise
	Dachform
12/28	Flurstücksnummer
	Ausfahrt

Kartengrundlage  
Lage- und Höhenplan mit digitalisierten Flurstücksgrenzen  
M 1:500 des Vermessungsbüros Hoffmann & Portner, vom April 1996

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.03.1995  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.06.1996 im amtlichen Verkündungsblatt veröffentlicht worden.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.24e a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.04.1997 bis zum 27.05.1997 durchgeführt worden./Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.03.1995 ist nach Par. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.1996 bzw. 18.08.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 12.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.04.1997 bis zum 27.05.1997 nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

7. Der katastramtliche Bestand am 22.10.1997 wird die richtig dargestellte beschnitten, hinsichtlich der unrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand. Die Prüfung der Grenzpunkte, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Kataster 1:500 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes wurden im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (Par. 3 Abs. 3 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen/Ergänzungen nicht berührt (Par. 13 Abs. 1 BauGB).  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.09.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.09.1997 gebilligt.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.09.1997, AZ: 12/28, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekundenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.09.1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wäre mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.09.1997 bestätigt.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

14. 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 in der Zeit vom 02.09.1997 bis zum 02.09.1998 durch Aushang 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 (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Schadensersatzansprüchen (Par. 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungsplanung ist in Kraft getreten.  
Tützpatz, den 02.09.1997  
Der Bürgermeister

## TEXT - TEIL B FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Par. 9 BauGB

- Baulinien sind nur für Hauptgebäude bindend; wobei Vorbauten (Erker) und Ein-  
schritte mit einer Tiefe von max. 2,00m und einer Breite von max. 1/3 der  
jeweiligen Außenwand von der Baulinie zurückgesetzt werden können.  
Par.3 BauGB Abs.1 Punkt 2
- Die Lage des Hauptgebäudes im Grundstück wird durch die Bau- und Firstlinie  
festgelegt. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 2
- Freisiehende Nebengebäude gleicher Art können an der Baulinie bzw. zurückgesetzt  
werden mit einer Länge von 9,00m und einer Grundfläche von 30 m2 zur Nach-  
bargrenze ohne Grenzabstand angeordnet werden.  
Par.3 BauGB Abs.1 Pkt. 2,4
- Die Grundstücksauffahrten sind vom Anlieger über eine maximale Breite von  
3,50 m in anderer Farbpalette der öffentliche Gehweg festzusetzen. Pro Grund-  
stück wird nur eine Zufahrt gewährt.  
Par.3 BauGB Abs.1 Pkt. 4
- Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Gebäudehöhe von  
4,00 m und die Erdgeschoßbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkante der Er-  
schließungsstraße nicht überschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute,  
ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Gebäudehöhe gilt dabei die mittlere Höhe  
der Längsfront bis zur Dachhaut.  
Par.3 BauGB Abs.1 Pkt. 1 und Abs.2
- Von der gemäß Par. 4 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsort werden  
mit dieser Festsetzung Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.  
Par.3 BauGB Abs.1 Punkt 1 in Verbindung mit Par.1 BauNVO Abs.5
- Vorliegen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
für die Bauweise 2,1,1,1,2 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In Abhängigkeit von der Bauweise ist  
hier ein resultierendes Schalldruck-Maß A<sub>RA</sub> von max. 45 dB(A) einzuhalten. Par.9 Abs.1 Pkt. 2,4  
Örtliche Schutzvorschriften gemäß Par. 9 BauGB in Verbindung mit  
Par.86 der Landesbauordnung M/V

- Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen in hellen Naturtönen (gelb, grün  
braun) als auch rote bis rotbraune Vormauerklinker zulässig. Es ist zulässig,  
Giebelflächen im Dachbereich mit Holz zu verkleiden.
- Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max.1,00 m zulässig.  
Wandputz ist nicht zulässig.  
Wandputz ist nicht zulässig.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung von 38°-45° zulässig. Es  
ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Beton-  
dachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.
- Der Weg im Park ist sandgeschlämmt auszufüllen.

## Festsetzungen zur Grünordnung

- Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Straßenbäume zu pflanzen:  
17 Tilia cordata - Winterlinde H 3xv.m.B. 14-16  
Par.3 BauGB Abs.1 Punkt 25c
- Folgende Straucharten sind als Straßenbegleitgrün zu pflanzen:  
- Höhe bis 1,50 m 2xv.o.B. 40-60, 2 St./m2 auf übrigen Flächen  
Kera japonica - Ranunkelstrauch  
Spiraea nipponica - japanische Strauchspiere  
Par.3 BauGB Abs.1 Punkt 25c
- Im Park sind folgende Bäume zu pflanzen:  
Acer platanoides - Spitzahorn H 3xv.m.B. 12-14  
Quercus robur - Stieleiche H 3xv. D.B. 12-14  
Tilia tomentosa - Silberlinde H 3xv.m.B. 12-14  
Solistir Alionthus altissimo - Götterbaum H 3xv. D.B. 14-16  
Par.3 BauGB Abs.1 Punkt 25c
- Roseflächen im Park sind als Extensivrosenflächen anzulegen und zu pflegen.  
Par.3 BauGB Abs.1 Punkt 25c

## HINWEIS

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich; daher ist folgendes zu beachten:  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt  
werden, ist gem.Par.11 DSchG M-V (Gvl.Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom  
28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benach-  
richtigen und der Fund und die Fundstelle bis zu Eintreffen des Landesamtes für  
Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.  
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigen-  
tümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.  
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## BEBAUUNGSPLAN NR.2 "AM SCHÄFERTEICH" TÜTZPATZ

LANDKREIS DEMMIN  
GENEHMIGUNGSEXEMPLAR - 2. KOPIE  
Gemarkung: Tützpatz Flur: 4  
M 1 500 Datum:02.09.1997  
geändert: 15.09.1998

BALKONZEPT  
NEUBRANDERS RD  
17121 Neubrandenburg, Straße 1, Telefon: 43 22 00