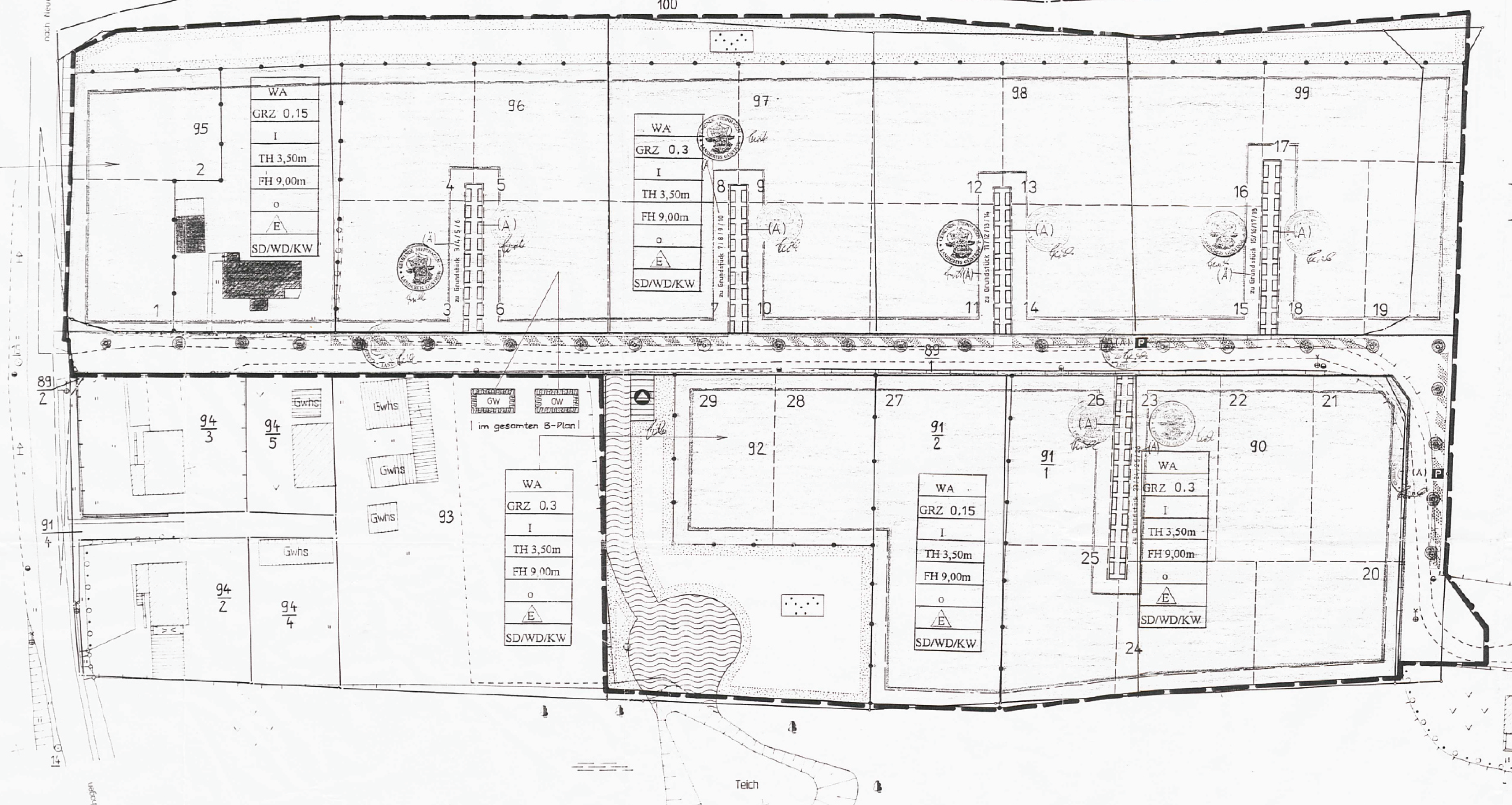
Teil A Planzeichnung M 1 : 500



Satzung der Gemeinde Steinhagen Kreis Bützow

über den

Bebauungsplan Nr. 1 " *Bruchsberg* "

~~Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Bruchsberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.~~

~~Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB I S. 123), geändert durch die Anlage 1 Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. mit Artikel 1 des Gesetzblattes vom 23. September 1990 (BGB II S. 885 1124).~~

(Ä)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dez. 1993 (BGBl. I S. 2378) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518) wird mit der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.10.94 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 " *Bruchsberg* " , bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Alle mit dem Index (Ä) Änderungen versehenen Zeichnungen und textlichen Teile wurden gemäß der Genehmigung durch den Landkreis Güstrow - Der Landrat - vom 1. Sept. 1994 geändert.

Teil B Text

1. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt eins
   Der Ausbau des Dachgeschosses und die Einordnung von Aufenthaltsräumen in den anderen Geschossen ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse möglich (§20 BauNVO Abs 3)
2. Die maximale Traufhöhe von 3,50 m und die maximale Firsthöhe von 9,00 m über der natürlichen Geländeoberkante dürfen nicht überschritten werden.
3. Die Dachneigung soll zwischen 21 und 48° betragen.
4. Die Dachhaut ist aus unglasierten Dachziegeln in den Farben anthrazit, rotbraun, bzw. hell- bis dunkelrot herzustellen.
5. Zur Fassadengestaltung ist eine Verklinkerung, Putz, oder eine Holzverkleidung einzusetzen.
6. Nebenanlagen und Garagen haben sich im Fassadenmaterial dem Hauptgebäude anzupassen. Carports bilden dazu eine Ausnahme.
7. In den öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich einheimische Laubbäume und Sträucher einzusetzen.
8. Gestaltungsrichtlinien für die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 Bau GB). Es gelten folgende Pflanzgebote :

1) Allgemeine Grundsätze

Für alle Anpflanzungen ist einheimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial einzusetzen. Dabei sind als Überhälter für die Windschutzhecke sowie die Solitärbäume der Grünanlage am Teich Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden. Für die übrigen Bäume sind Hoch- bzw. Halbstämme 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und für die Büsche 2 x verpflanzte Sträucher zu verwenden. Eine zweijährige Pflege ist zu garantieren, Baumpfähle und Schutzzäune gegen Wildverbiß sind aufzustellen.

2) Öffentlicher Bereich

2.1 Windschutzstreifen im Norden des B-Planes
Es ist eine fünfreihige Pflanzung aus drei Reihen Bäumen und zwei Strauchreihen auszuführen, um eine vertikale Abstufung zu erzielen.

- Mittlere Reihe (Überhälter) : Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Acer platanoides "Cleveland" (Ahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), je 6 Stück, Pflanzabstand 10 m.

- 2. und 4. Reihe, versetzt zur mittleren Reihe mit 10 m Pflanzabstand pflanzen.
Pflanzmaterial : Pyrcus pyraster (Wild-, Holzapfel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Cerasus avium (Vogelkirsche), Betula pendula (Hänge Birke) je 12 Stück.

- 1. und 5. Reihe Sträucher, Pflanzabstand 2 m, insgesamt 1160 Exemplare der Arten : Corylus avellana (Hasel), Syringa vulgaris (Wildflieder), Rosa canina (Gemeine Hundsrose), Salix viminalis (Korbweide), Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Forsythia x intermedia [F. suspensa x F. viridissim] (Forsythie), Prunus spinosa (Schlehe). Philadelphus coronarius (Bauernjasmin), Crataegus crus galli (Hahnendorn)

2.2 Straßenbereich
Zu beiden Seiten der Pflasterstraße bis zur Grundstücksgrenze ist Rasen anzusäen, Landschaftsrasen, Sorte D. In der Rasenfläche sind Birken (Betula pendula) im Abstand von 10 m zu pflanzen.

2.3 Grünfläche und Teich im südlichen Teil
Als Begrenzung ist eine Reihe von Sträuchern anzulegen, 100 Stck, Sorten wie unter 2.1 mit einem Pflanzabstand von 1,50 m. Die Südwestecke hinter dem Teich ist mit Roterlen (Alnus glutinosa) zu füllen, Pflanzabstand 5 m (12 Stck). Als Solitärbäume sind je ein Exemplar der Arten, Quercus robur, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Fagus sylvatica "Purpurea Pendula" und Fagus sylvatica anzupflanzen.
Die Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen, ebenfalls die Böschungen. Beim Ausheben des Teiches sind Weidenstecklinge zu werben, die in der südwestlichen Uferzone zu stecken sind.

3) Privater Bereich

Auf jeder Parzelle hat der Eigentümer mindestens drei einheimische Laubbäume nach Pkt. 2.1 zu pflanzen und zu pflegen. Einfriedungen sind vorwiegend mit Hecken vorzunehmen.

I. Planzeichen normativer Bedeutung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Bau GB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Bau GB, § 16 Bau NVO)
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- TH 3,50 m — Traufhöhe max. 3,50 m über der nat. GOK
- FH 9,00 m — Firsthöhe max. 9,00 m über nat. GOK

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 u. 23 Bau NVO)
- 0 — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- SD / WD / KW — Satteldach / Walm- bzw. Krüppelwalmdach
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs. 6 Bau GB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- (Ä) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — P Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen (Vorbehaltsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 Bau GB)
- (Ä) Abfall

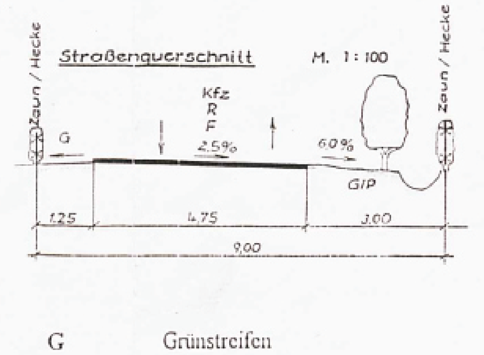
6. Grünflächen (§ 9 Abs. Nr. 15 und Abs. 6 Bau GB)
- Parkanlage

7. Wasserflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 Bau GB)

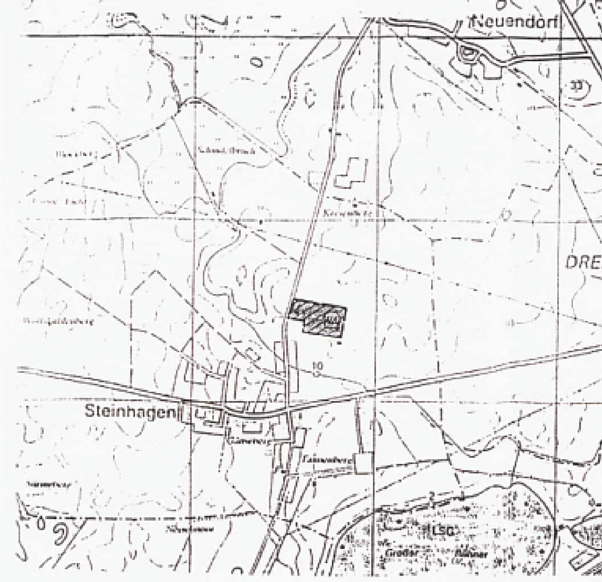
8. Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 Bau GB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 Bau GB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)
- (Ä) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 Bau GB)

II. Planzeichen ohne normativer Bedeutung

- geplante Grundstücksgrenzen
- Wohnbauten (vorh.)
- Wirtschaftsgebäude (vorh.)
- bestehende, zu erhalt. Böschungen
- Sichtdreieck
- 1 - 29 — Nummer der vorgeseh. Baugrundstücke
- Zaun / Mauer
- Busch - Baumfläche natürlich
- Einzelbaum
- Hecke
- Grünland
- A — Acker
- Gartenland
- Betonmast
- Lampe
- Weg (vorh.)
- Wasserrechtl. Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BBauG)
- GW — Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bützow
- OW — Schutzzone III der Warnow
- G — Grünstreifen
- Kfz / R / F — Begegnungsfall
- G / P — Grünstreifen mit Parkmöglichkeit
- Baum im Straßenbereich



Übersichtskarte (Maßstab : 1 : 10000)



Auslegungsoriginal

Laabs

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der der Gemeindevertretung vom 13.08.1992
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.08.1992 bis zum 1.10.1992 erfolgt.
Steinhagen 10.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.
Steinhagen 10.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17. u. 18.10.93 durchgeführt worden.
Steinhagen 10.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.1993 / 10.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Steinhagen 10.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.03.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Steinhagen 10.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, 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 23.03.1994 bis zum 27.04.1994 während folgender Zeiten: während der Dienststd. 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 zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.03.1994 bis zum 22.03.1994 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
Steinhagen 10.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.06.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Güstrow 07.12.95 (Ort, Datum) — ~~Der Leiter des Katasteramtes~~

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Steinhagen 24.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ...... bis zum ...... während folgender Zeiten: ...... erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ...... bis zum ...... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
.... (Ort) .... (Datum) .... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.05.1994 gebilligt.
Steinhagen 24.05.1994 (Ort, Datum) — Laabs, Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 1.9.94 Az: ...... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Steinhagen 3.2.96 (Ort, Datum) — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.10.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 08.03.96 Az: ...... bestätigt.
Steinhagen 26.3.96 (Ort, Datum) — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Steinhagen 10.4.96 (Ort, Datum) — 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, in der Zeit vom 20.03.96 bis zum 09.04.96 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die 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 10.4.96 in Kraft getreten.
Steinhagen 10.4.96 (Ort, Datum) — Der Bürgermeister

(Ä)
15. Geändert durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung Steinhagen vom 18.10.94 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen der Genehmigung durch den Landkreis Güstrow - Der Landrat - vom 1. Sept. 1994.

B 37

Anlage 6.1

Bebauungsplan Nr. 1 "Bruchsberg" Steinhagen		
bearbeitet: Ingenieurbüro Kohl & Weiss, Hamburger Weg 35, Tel./Fax 038461-2486, 18246 Bützow	Teil A Planzeichnung Teil B Text Verfahrensvermerke	aufgestellt: Mai 1994