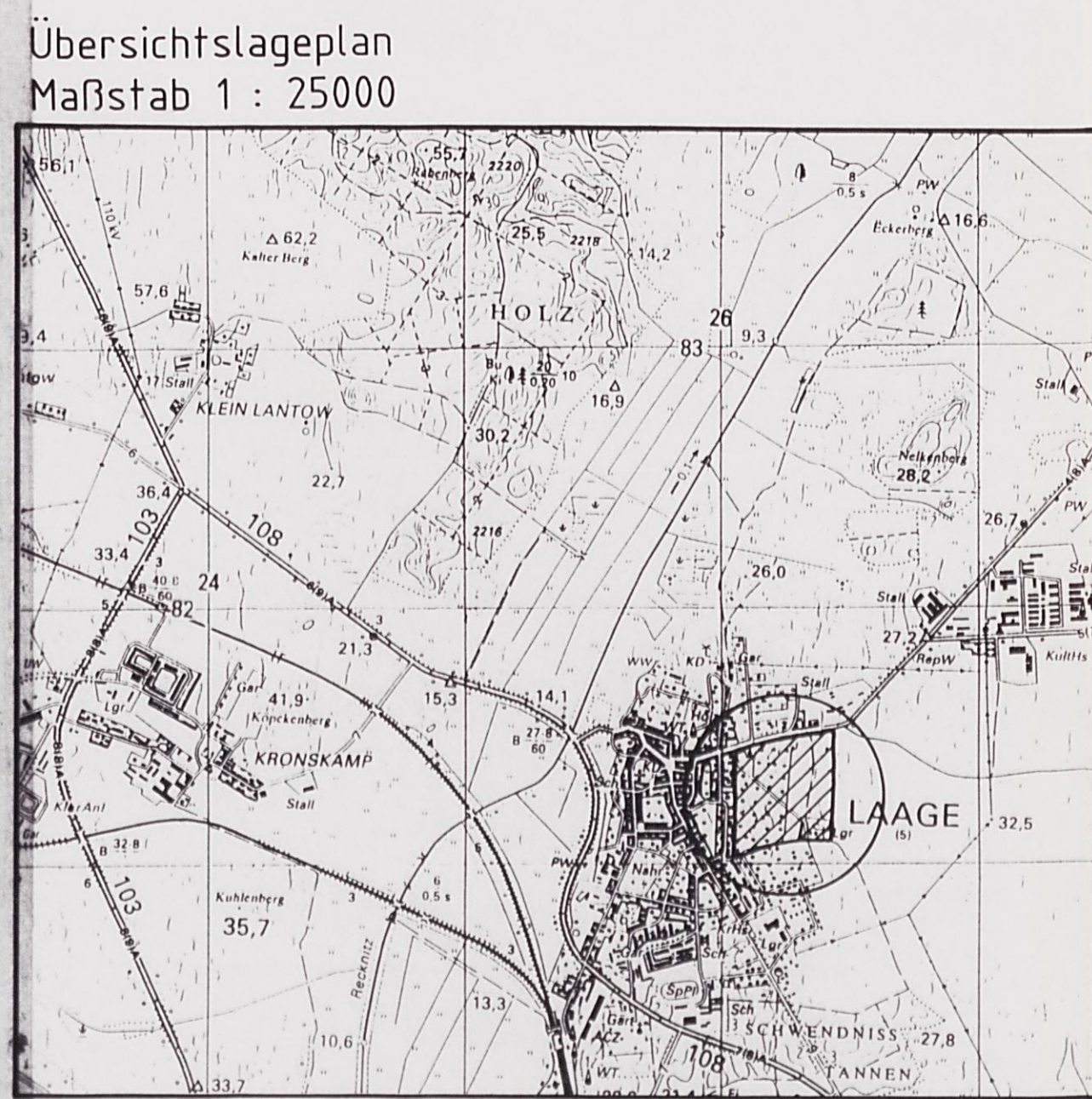
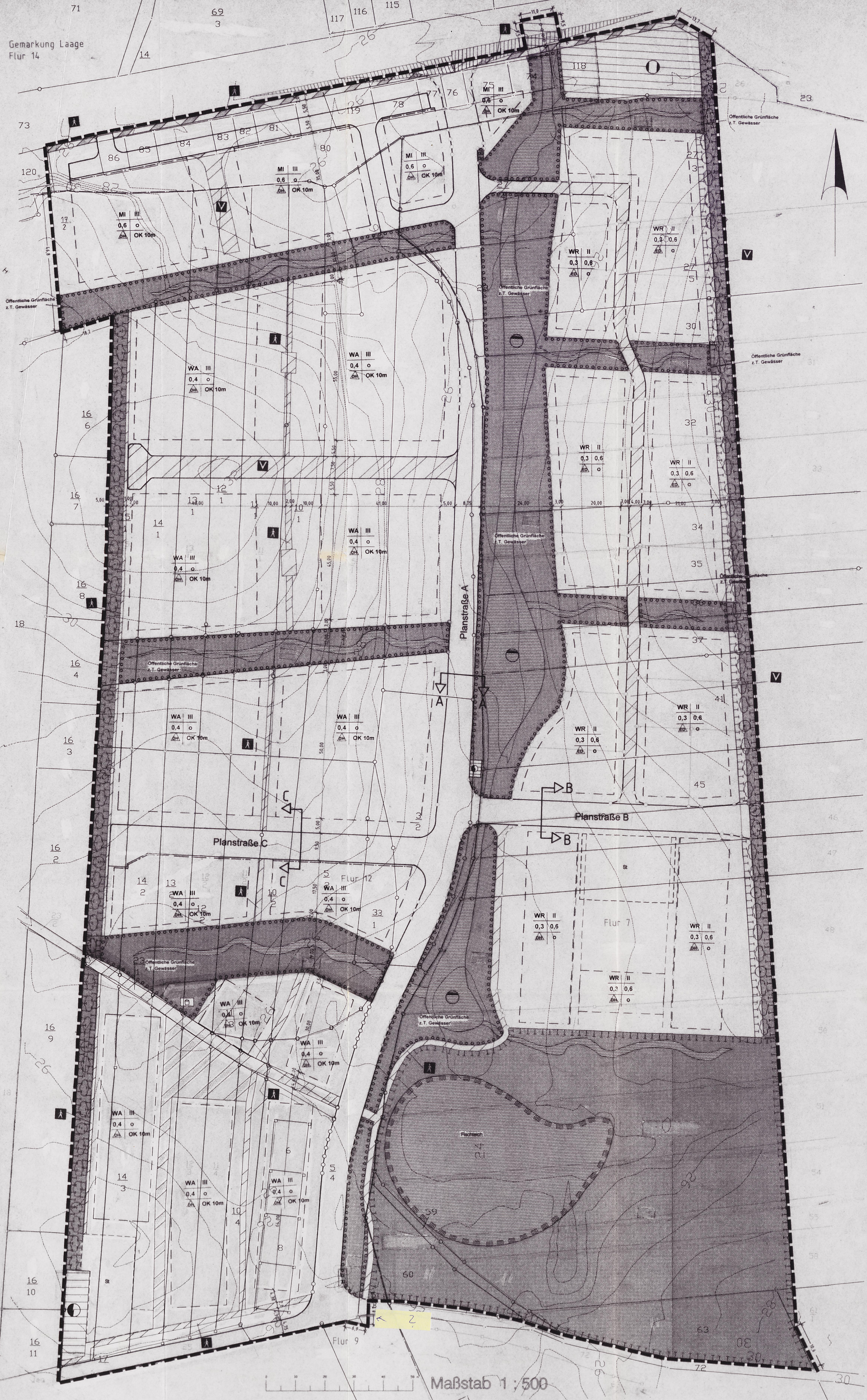




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Reines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Mischgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Oberkante baulicher Anlagen
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbeeinträchtiger Bereich
Fußgängerbereich
Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
Zweckbestimmung, Stellplätze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-SETZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Elektrizität
Fernwärme
Abwasser
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Hauptabwasserleitung, unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Geschütztes Biotop
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen Bäume
Anpflanzen Sträucher
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des natürlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Schriedeckel
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
Gemarkungsbezeichnung
Gemarkungsgrenze
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Vorhandene Höhe über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung**
(1) In den reinen Wohngebieten (WR) sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. § 9 Abs. 3 BauNVO
(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht zulässig. § 9 Abs. 3 BauNVO
(3) In den Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. § 9 Abs. 3 BauNVO
(4) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen, als unterer Bezugspunkt die Straßenoberkante. § 9 Abs. 2 Nr. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege**
(5) Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind an geeigneter Stelle mit Kimm- und Kettelplätzen zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
(6) Anfallendes Oberflächenwasser ist in den innerhalb der öffentlichen Grundflächen gelegenen Mulden oder Gräben oberflächlich zuzuführen, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO
(7) Der Fischteich ist als Lebensraum für Amphibien zu erhalten und durch geeignete Ausbaumassnahmen (Reinigung, Anlage einer Fischwassezone) zu entwickeln und zu verbessern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
(8) Die den Fischteich umgebende Fläche soll durch den Erhalt des Quellbereiches (ca. 0,08 ha), der Ausweisung einer dem Quellbereich umgebenden Fläche mit freier Sukzessionsentwicklung (ca. 0,15 ha) und die Anlage einer extensiv genutzten Wiesenfläche (ca. 0,05 ha) naturnah entwickelt und gestaltet werden. Das räumlich angrenzende Wohngebiet soll durch einen Gehweg und einen naturangepassten Zaun abgegrenzt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
(9) Zur Sicherung der Amphibienwanderwege zwischen dem Fischteich und dem westlich gelegenen Kleingartengebiet sowie dem nördlich angrenzenden Biotop sind unter der Planstraße A (Haupterschließungsstraße) und der Planstraße B (Haupterschließungsstraße) Durchlässe einzubauen. Ergänzend dazu sind entlang der Fischteich umgebenden Straßenschnitte Amphibienlebensräume zu installieren. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
(10) In den öffentlichen Grünflächen sind auf mindestens 1/3 der Gräbenlänge überlebende Laubbäume gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Uferbereiche sind danach der natürlichen Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen (Mäh- 1-2 mal pro Jahr). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
(11) Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Zugang genutzt werden, zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauNVO
(12) Auf den öffentlichen Flächen ist je 150 qm Grundfläche ein mittelgroßkroniger einheimischer Laubbau gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
(13) Nicht überdachte Nebenanlagen und Stellplätze sowie die privaten Erschließungswegen sind mit wasserdruckstabilen Belägen auszustatten. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO
(14) Auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A (Haupterschließungsstraße) ist auf dem westlich gelegenen Grundstück alle 10 m ein großkroniger einheimischer Laubbau gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumentwicklung ist eine mindestens 12 qm große, unversiegelte Baumscheibe zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
(15) Entlang der Planstraße A (Haupterschließungsstraße) ist auf der östlich gelegenen öffentlichen Grundfläche alle 10 m ein großkroniger einheimischer Laubbau gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumentwicklung ist eine mindestens 12 qm große, unversiegelte Baumscheibe zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
(16) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen B und C ist einseitig auf den südlich gelegenen Grundstück alle 10 m ein großkroniger einheimischer Laubbau gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumentwicklung ist eine mindestens 12 qm große, unversiegelte Baumscheibe zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
(17) Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf den öffentlichen Grundstück alle 10 m ein großkroniger einheimischer Laubbau gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. Es ist freies Wachstum zuzulassen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
(18) Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten (3 m) und öffentlichen (4 m) Grundstück alle 10 m ein großkroniger einheimischer Laubbau gemäß Artenliste Nr. 1 zu pflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. Es ist freies Wachstum zuzulassen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
(19) Zur Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist zwischen der Stadt Laage und den Unteren Naturschutzbehörden ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem die ausgewählten Flächen benannt sowie Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen, deren zeitliche Umsetzung und die Finanzierung geregelt sind. § 9 Abs. 2 BauNVO-M-V
- Sonstige Festsetzungen**
(20) In den reinen Wohngebieten (WR) und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen zur Wärmeversorgung keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO
(21) Innerhalb der Freizeithaltungen Schriedeckel ist die Errichtung baulicher Anlagen gleicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Befestigungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**
§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V
(22) Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 qm müssen eine Dachneigung von mehr als 15° aufweisen. Geringere Dachneigungen sind nur als Pultdach oder in Verbindung mit einer Dachterrace zulässig.
(23) Für die Eindeckung geeigneter Dachflächen sind als 15° Dachneigung nur rotbraune und braune Dachpfannen zulässig. Dies gilt nicht für Glas- und begrünte Dächer. Die Anbringung von Sonnenkollektoren ist zulässig.
(24) Die Einfriedungen der Baugrunderstücke sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig und als Hecken auszubilden. Bis zu einer Höhe von 0,7 m ist freies Wachstum zuzulassen. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit einheimischen Hecken und müssen straßenseitig von diesen verdeckt sein.
(25) Bei anliegendergrenzenden Garagen sind die Gebäudehöhe, die Dachform sowie die Baumaterialien einheitlich zu gestalten.
(26) In Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen- seiger Baufuß) des reinen und des allgemeinen Wohngebietes (WR und WA) dürfen Abfallbehälter nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung zu schaffen.
(27) Satellitenanlagen sind nur auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite und mit einem Durchmesser von höchstens 30 cm zulässig.

HINWEISE

- Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
 - die Bauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1458)
 - das Erste Gesetz zum Naturschutz in Lande Mecklenburg-Vorpommern (EGNatSch M-V) in der Fassung vom 10. Januar 1992 (GVBl. M-V S. 3), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. 5. 1994 (GVBl. M-V S. 566)
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518)

Kartographie:
Flächen: Gemeindeflur, Flur 7, 12 und 14, Maßstab 1: 2500
Topographische Karte 1: 25000
Verfahrensgenehmigung:
nach § 8 des Gesetzes über die Landesentwicklung und die Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. 12. 1992 (GVBl. M-V S. 330)
Genehmigung:
Genehmigung: 2. 12. 1992 (Flur 7, 12)
Genehmigung: 2. 12. 1992 (Flur 14)
Genehmigung: 2. 12. 1992 (Flur 14)
Genehmigung: 2. 12. 1992 (Flur 14)

Satzung der Stadt Laage

Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet „Am Fischteich“

-mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung-

Gemarkung Laage; Flur 7, 12

Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen

- Nr. 1 Große und mittelgroße Bäume (1., 2. Ordnung)**
- | | |
|-------------|---------------------|
| Stieleiche | Quercus robur |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Flatterulme | Ulmus laevis |
| Bergulme | Ulmus glabra |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |

Nr. 2 Kleine Bäume (3. Ordnung)

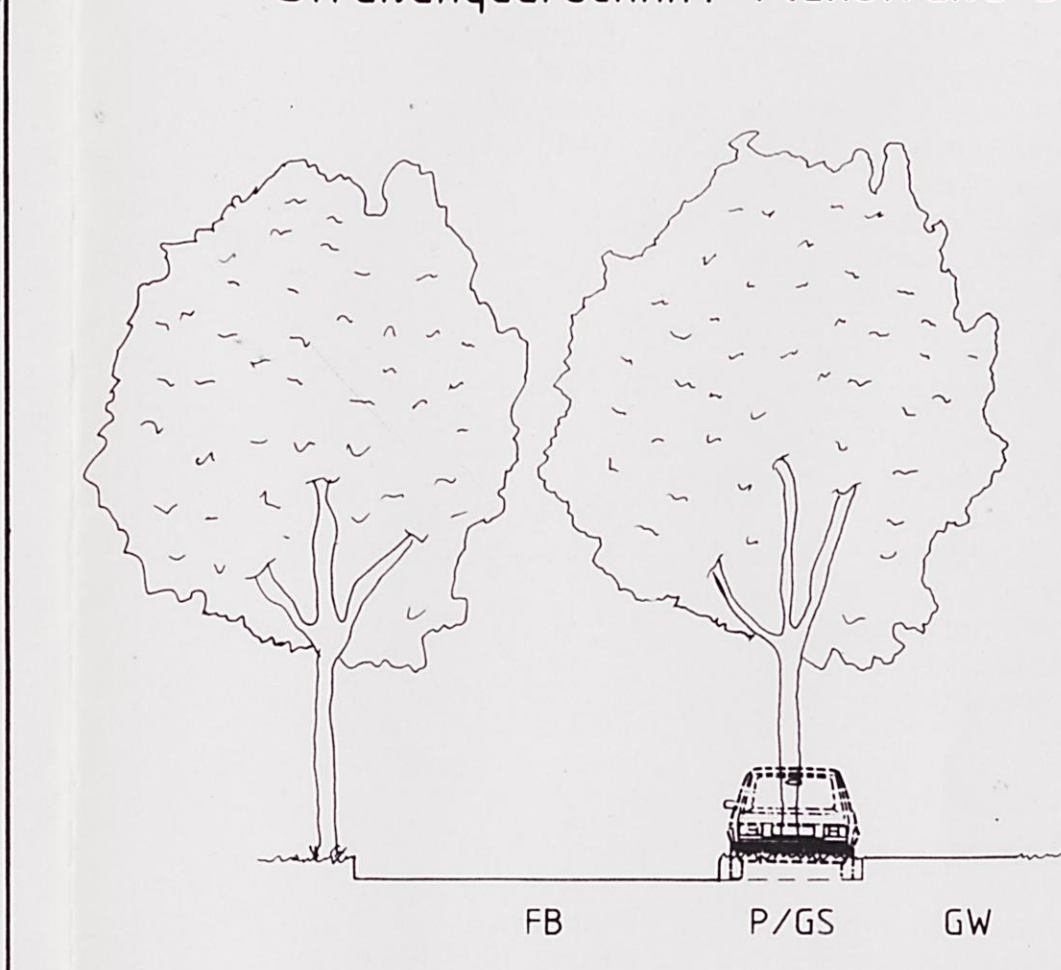
- Weiden
Schwarzleite
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Sandbirke
Feldahorn
- Salix spec.
Anus glutinosa
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Betula pendula
Acer campestre

Nr. 3 Strauch- und Heckenpflanzungen

- Kornelkirsche
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Scheide
Kreuzdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneebau
Weißdorn
- Cornus mas
Cornus avellana
Eucornus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Crataegus spec.

1) v. v. Verlaufsbaum
2) Bl. = Blühenzeit
3) Gehölze mit giftigen Pflanzenteilen (nicht an Spielplätzen o. pflanzbar)

Straßenquerschnitt Planstraße B

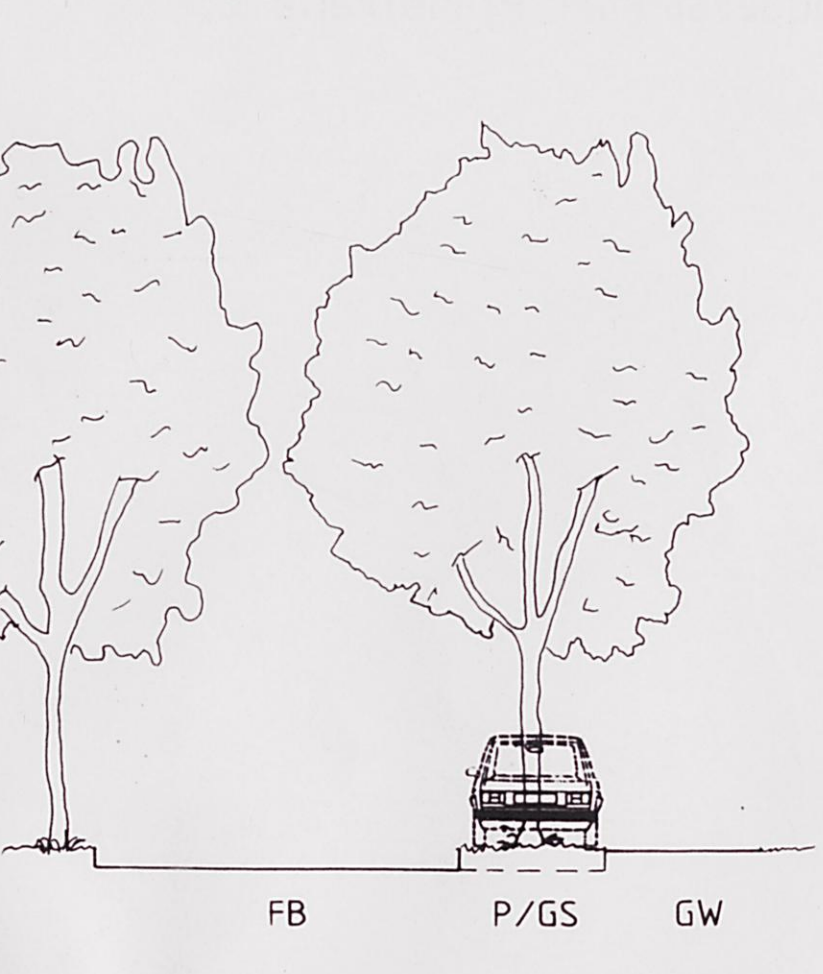


Stadt Laage Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“



Maßstab 1: 100

Straßenquerschnitt Planstraße A

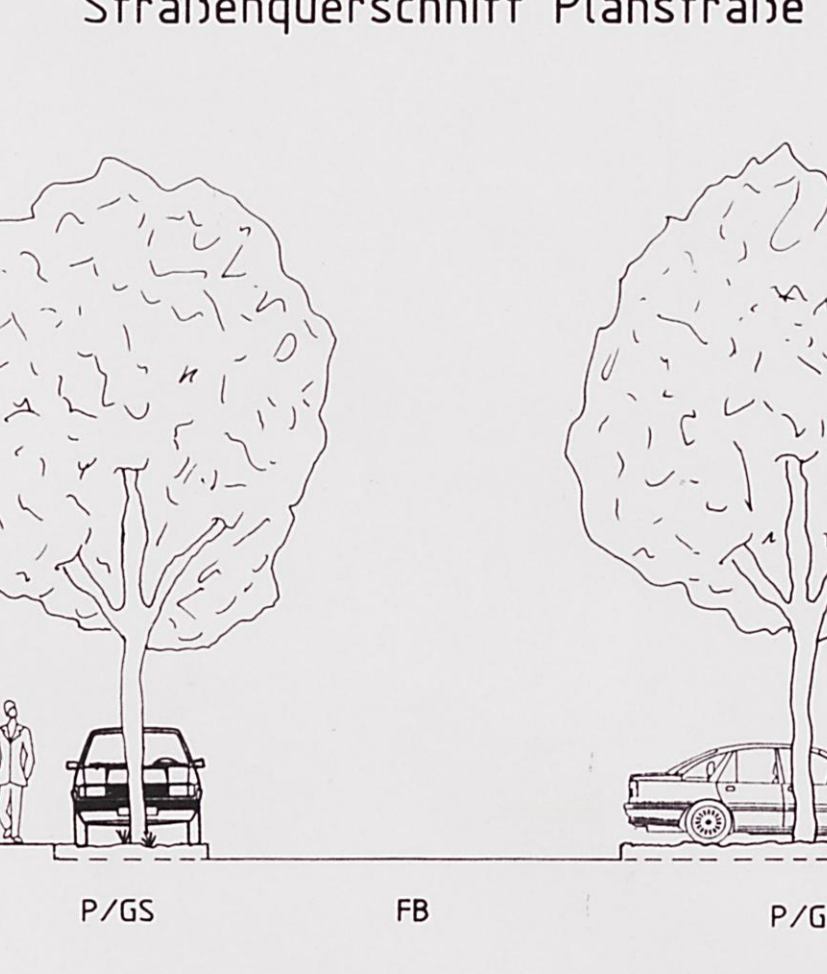


Stadt Laage Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“

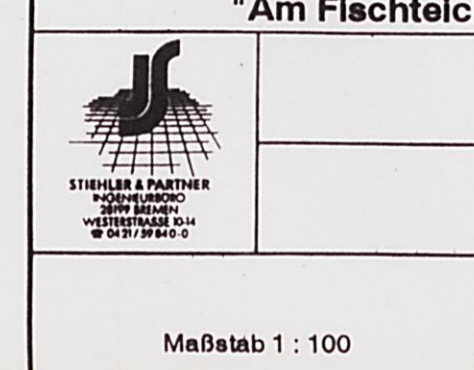


Maßstab 1: 100

Straßenquerschnitt Planstraße C



Stadt Laage Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“



Maßstab 1: 100

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Laage vom 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) und der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 7 vom 2. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) am 2. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) durch den Bürgermeister der Stadt Laage.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die hinführende Bürgerinitiative nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) wurde durch den Bürgermeister der Stadt Laage am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) abgelehnt.
- Die von der Planung beauftragte Bürgerinitiative nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) wurde durch den Bürgermeister der Stadt Laage am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) abgelehnt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Fischteich“ beschlossen.
- Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12. 12. 1992 bis 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der kartenmäßige Bestand am 12. 12. 1992 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der ländlichen Entwicklung der Gemarkung ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur großflächig, d. h. im Rahmen der Landesentwicklung, in der Maßstab 1: 25000 erfolgt. Regelanforderungen können nicht abgelehnt werden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Beteiligung am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (ZfL) geändert worden. Dabei haben die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung in der Zeit vom 12. 12. 1992 bis 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) öffentlich bekannt gemacht worden.
- Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit Verfehlung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) erteilt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist im Urtext auszuweisen. Der Bebauungsplan ist am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) in der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigung (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 12. 12. 1992 (Flur 7, 12 und 14) in Kraft getreten.