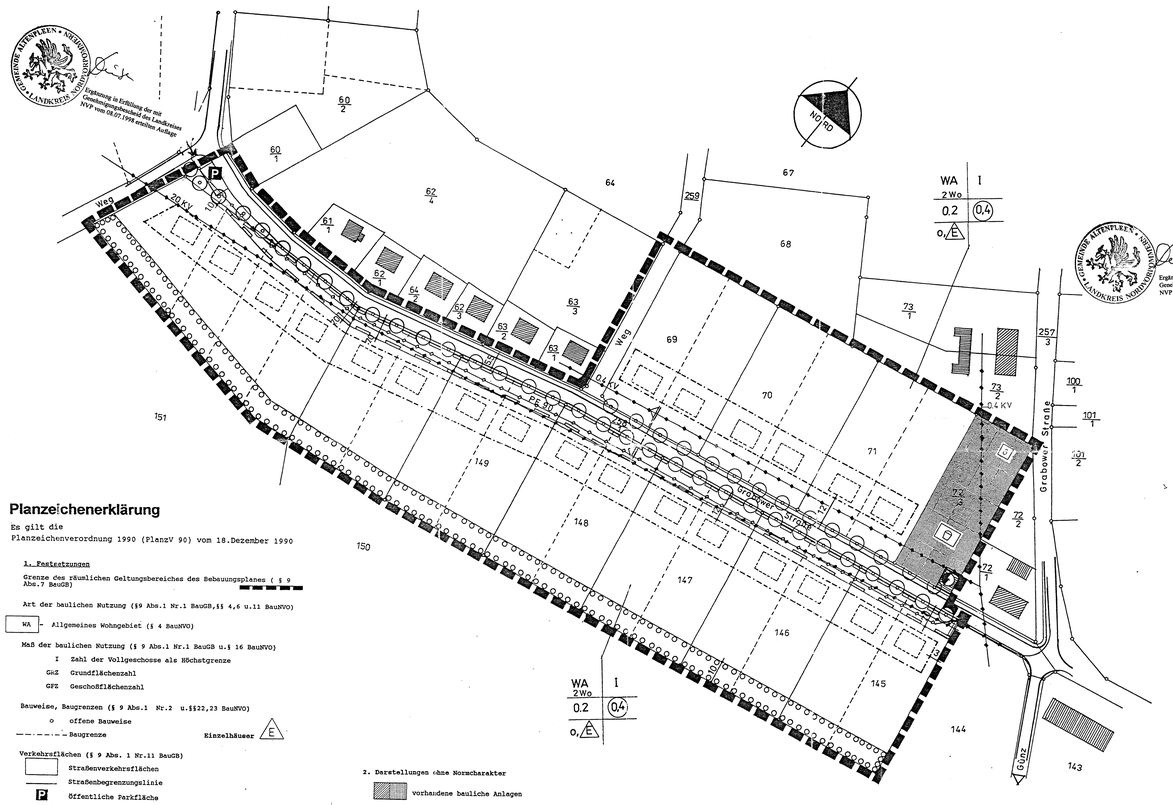
Bebauungsplan Nr.2 - Nisdorf

Teil A - Planzeichnung M 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,§§ 4,6 u.11 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 u.§§22,23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze
Einzelhäuser E

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche
öffentlich

Anpflanzen von Bäumen

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25, Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1, Nr.21 und Abs.6 BauGB) zu gunsten der REWA mbH und der HEVAG

Flächen für Versorgungs-, für die Abfallentsorgung und Abwasser-

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Grundstücksgrenzen
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Gebäudeanordnung
25 Flurstücksnummern

Füllschema der Nutzungsschablone:

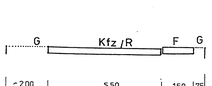
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

3. Nachrichtliche Übernahme

vorh. oberirdische Stromversorgungsleitung (20 KV bzw. 0,4 KV)

vorh. unterirdische Trinkwasserleitung (PE 90)

Straßenquerschnitt (Grabower Straße)



GEMEINDE ALTENPLEEN

Bebauungsplan Nr.2 - Nisdorf

Teil B - Festsetzungen durch Text

Es gilt die
Baunutzungsverordnung vom 23.Jan.1990

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1,4 BauNVO)

(1)- WA - Allgemeines Wohngebiet

"gemäß § 4 Abs.3 BauNVO
ist die : Errichtung und der
Betrieb von Tankstellen
auch ausnahmsweise nicht zulässig".

2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1)Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen Erdgeschoßfußboden und Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße) darf 0,50 m nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) wird auf 3,80 m, die max. Firsthöhe auf 9,00 m festgelegt.Bezugshöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, hier Grabower Strade.

3. Wohnanlagen

(1)Wohnanlagen sind nur im Bereich der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Terrassen o.ä. sind so sparsam zu versiegeln, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser nicht erforderlich wird.

(2) Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Altenpleen, in die öffentliche Regenwasserleitung einzuleiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1)Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als 10 m Breite Feldhecke zu entwickeln.
Dazu sind in Abstand von 1m folgende einheimischen Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Birke (Betula pendula),Brombeere (Rubus fruticosus),
Bruchweide (Salix fragilis),Hundsrose (Rosa canina),
Haselnuß (Corylus avellana),Salweide (Salix caprea),
Schlehe(Prunus spinosa),Schwarzer Holunder(Sambucus nigra),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Weißdorn (eingriffig) (Crataegus monogyna),
Weißdorn (zweigriffig) (Crataegus laevigata),
Traubenkirsche (Prunus padus),Feldahorn (Acer campestre),
Kreuzdorn (Rhamnus cathartticus),
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Wildapfel (Malus sylvestris),Wildbirne (Pyrus pyraster),
Eberesche (Sorbus aucuparia),Schneeball (Viburnum opulus),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Weinrose (Rosa rubiginosa).

Zweimal verschult, 1 Pflanze pro m^2.

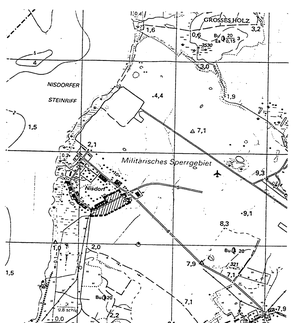
Die Feldhecke ist von den Baugrundstücken (nicht zur freien Landschaft) über einen Zaun abzugrenzen.

(2)In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind an den festgesetzten Stellen Rotdorn (Retegus),
Stammumfang 16 - 18 cm, dreimal verschult,
anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB)

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäumen und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.
Alle Maßnahmen die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens,Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000



II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs.4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind nur als rotes,rotbuntes oder gelbbraunes Sichtmauerwerk, glattverputztes bzw. strukturverputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen auszuführen, dabei sind Teilflächen in Holz (bis 20% der jeweiligen Ansichtsfläche) zulässig.

Nebengebäude sind in ihrer Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2) Dächer sind als Sattel-und Krüppelwalmdächer mit einer symmetrischen Dachneigung zwischen 25° und 45° auszuführen.

Nur Dachdächer sind ausgeschlossen.

Für Nebengebäude und Garagen sind auch flachgeneigte Dächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in den Farben matt rot bis braun und anthrazit zulässig.
Dachgauben dürfen in ihrer Summe 1/2 der Firstlänge des Daches nicht überschreiten.
Sie müssen in einem Abstand von 1,0 m von der Giebelseite enden.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(3) Bei Hauptgebäuden sind stehende Fensterformate zulässig.
Liegende Formate sind nur zulässig, wenn diese konstruktiv so ausgebildet sind, daß stehende Teilflächen entstehen.

(4) Einfriedungen sind nur zulässig, als Laubholzhecken, Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke oder als senkrechter Rollattenzaun, bis zu einer Höhe von 1,0 m.

(5) Oberirdische Tank- und Flüssiggasbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand-und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m^2 nicht überschreiten. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Planunterlage wurde die Amtliche Flurkarte des Katster-und Vermessungsamtes Nordvorpommern, Sitz Stralsund, verwendet.

Die Flurstücksgrenzen wurden z.T. durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte im Maßstab 1:4000 übernommen.
Eine Gewähr der Lagegenauigkeit der Grenzen zu den Gebäuden und der Topographie kann nicht übernommen werden.

2. Bodendenkmale:
Wenn während der Erdarbeiten Funde.oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl.M-V vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl.§ 11 Abs.3).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.Dez.1986 (BGBl. I S 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. 1993 I S.466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr.2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenpleen und mit Genehmigung der Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 für das Gebiet Nisdorf, in der Gemarkung Nisdorf, Flur 1, am südlichen Ortsrand beiderseits der Grabower Straße gelegen, die Flurstücke 69,70,71,72/3, 145,146,147,148,149 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 151,146/1,148/1,149/1, 259 (Weg),bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 26.04.1997 bis zum 12.05.1997 erfolgt.

Altenpleen,den 20.04.1998 Siegel Bürgermeister Dinse

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.2 BauGB beteiligt worden.

Altenpleen,den 20.04.1998 Siegel Bürgermeister Dinse

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altenpleen,den 20.04.1998 Siegel Bürgermeister Dinse

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.04.1998 den Entwurf des Bebauplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Altenpleen,den 20.04.1998 Siegel Bürgermeister Dinse

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B),sowie der Begründung hat in der Zeit vom 04.05.1998 bis zum 03.06.1998 während folgender Zeiten.....
im Amt Altenpleen,Rathaus,nach § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB-Maßnahmen,öffentlich ausgelegen.Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen über Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift/Protokoll abgegeben werden können,und daß während dieser Zeit die Gelegenheit zur Erörterung besteht (§2 Abs.BauGB-Maßnahmen) durch Aushang vom ... bis zum ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Altenpleen,den 20.04.1998 Siegel Bürgermeister Dinse

6. Der katasteramtliche Bestand am 01.01.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund,den 02.02.98

Siegel Leiter des Katster- und Vermessungsamtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.2.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altenpleen,den 02.02.1999 Siegel Bürgermeister Dinse

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),wurde am 02.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.02.1999 gebilligt.

Altenpleen,den 02.02.1999 Siegel Bürgermeister Dinse

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 08.07.1998 Az.: 610.00.00, mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Altenpleen,den 07.01.2004 Siegel Bürgermeister Dinse

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch eine Satzungsänderung Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.01.2004 erfüllt,die Hinweise sind beachtet.Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 05.06.2003 Az.: 610.00.00 bestätigt.

Altenpleen,den 07.01.2004 Siegel Bürgermeister Dinse

11. Die Bebauungsplansatzung,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),wurde am 07.01.2004 ausgefertigt.

Altenpleen,den 05.01.2004 Siegel Bürgermeister Dinse

12. 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 vom 10.01.2004 bis zum 10.02.2004 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 (§ 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 10.02.2004 in Kraft getreten.

Altenpleen,den 03.02.2004 Siegel Bürgermeister Dinse

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von:

Dipl. Ingenieur (FH)
Nicole Bebrinde

Stralsund,den .....