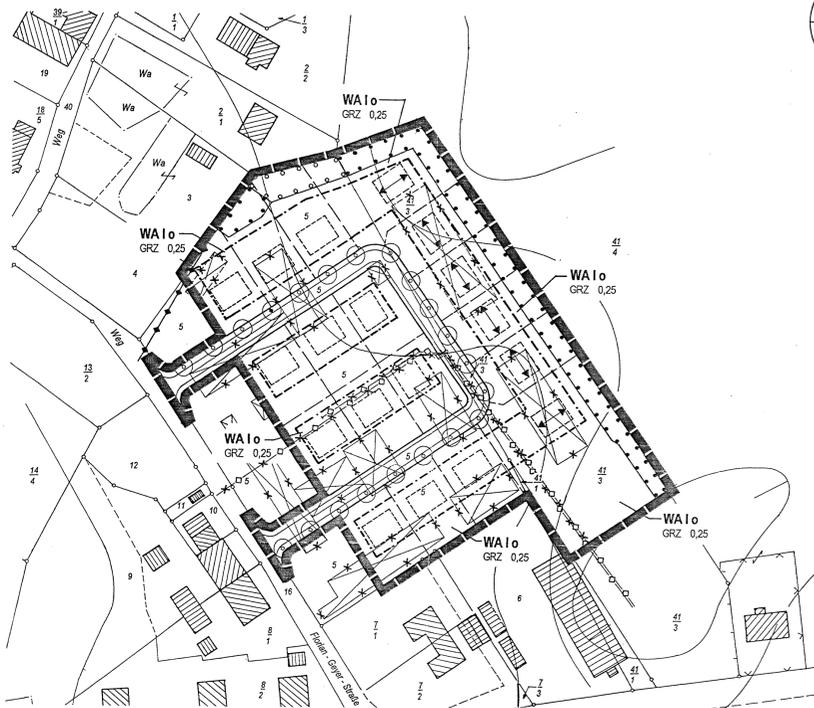


# Satzung der Gemeinde Altenpleen über den Bebauungsplan Nr. 3 (Wohngebiet „Florian-Geyer-Straße“)

## Teil A - Planzeichnung M 1:1.000



## Planzeichenerklärung

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

### 1. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**o** offene Bauweise  
--- Baugrenzen  
--- Hauptfährstrichtung

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

□ öffentliche Straßenverkehrsflächen  
--- Straßenbegrenzungslinie

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen  
● Erhalten von Bäumen  
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

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

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

□ vorhandene bauliche Anlagen  
□ künftig fortfallende bauliche Anlagen  
□ vorgeschlagene Gebäudeanordnung  
--- vorhandene Grundstücksgrenzen  
--- vorgeschlagene Grundstücksteilungen  
41 Flurstücksnummern  
--- Höhenlinien

## Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 19 BauNVO)

(1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind nur mit wassergebundenen Materialien oder Pflasterung zu befestigen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

### 4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

(1) Als Straßenbegleitgrün ist entlang der Erschließungsstraße entsprechend der Pflanzstellung *Corylus colurna* (Baumhasel), 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mehrreihige Hecke mit folgenden Pflanzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

*Acer campestre* (Feldahorn), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus laevigata*, *C. monogyna* (Weißdorn), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Prunus spinosa* (Schehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), Heckenrose (*Rosa canina*), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball) in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch, pro m<sup>2</sup> ein Strauch.

(3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

(4) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Bei Wegfall ist Ersatz gleicher Art im Verhältnis 1 zu 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die als Ersatz vorgesehenen Bäume sind mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind nur zulässig als rotes/rotbraunes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk bzw. als weißes, helgraues oder beige verputztes Mauerwerk. Desweiteren sind auf bis zu 30 % der Fassadenfläche der Hauptgebäude Holzverschalungen in den Farben weiß, grau oder beige zulässig.

(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 50 Grad zulässig. Der Dachüberstand darf höchstens 0,50 m betragen. Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist nur in roten, rotbraunen, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dachdeckungen mit glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Die Dächer der Nebengebäude können auch in abweichender Dachform ausgeführt werden.

(3) Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf höchstens 50 cm betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

(5) Oberirdische Gas- und Ötbehälter sowie freistehende Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- bzw. Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

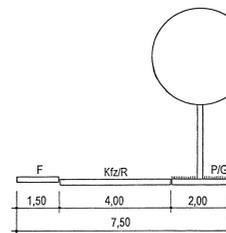
## Nachrichtliche Übernahmen

(1) Aus der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

– Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (SvB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 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 der 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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## Straßenquerschnitt (Darstellung ohne Normcharakter)



## Übersichtsplan M 1:10.000



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28. April 1994 (S. Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenpleen vom 25.06.1997 und mit Genehmigung des Landrates Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet Florian-Geyer-Straße auf dem Gebiet des ehemaligen Landmaschinenbaus zwischen dem Flurstück 414 im Nordosten, der vorhandenen Bebauung an der Kreisstraße Nr. 11 auf den Flurstücken 411, 5, 711 und 72 im Südosten, der Florian-Geyer-Straße im Südwesten und den Flurstücken 4, 3, 2/1 und 414 im Nordwesten, umfassend das Flurstück 5 sowie teilweise die Flurstücke 411/1 und 413, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.04.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 5 des Amtes Altenpleen vom 20.05.1997 erfolgt.  
Altenpleen, den 25.06.1997

2. Die für Raumordnung und Landesplanung erforderliche Zustimmung gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
Altenpleen, den 25.06.1997

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Altenpleen, den 25.06.1997

4. Die Gemeindevertretung hat am 30.04.1997 über den Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Altenpleen, den 25.06.1997

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.08.1997 bis zum 02.09.1997 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 - 12.00 Uhr, 13.00 - 16.00 Uhr; Di 8.00 - 12.00 Uhr, Fr 8.00 - 12.00 Uhr) im Amt Altenpleen, Baumst nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und das Gelegenheit zur Erörterung besteht, am 20.06.1997 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 5 des Amtes Altenpleen ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Altenpleen, den 25.06.1997

6. Der katastermäßige Bestand am 17.10.1997 wurde festgestellt und genehmigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Katasteramt groß erfolgte, da die rechteckige Flurkarte im Maßstab 1:2.250 vorliegt. Rechtsseitige Gebäude sind nicht eingetragen. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erziehung der fehlenden Gebäude erfolgt nachträglich.  
Stralsund, den 17.10.1997

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.1997 in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 25.06.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Altenpleen, den 27.08.1997

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.08.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Planzeichnung und der Text (Teil B) wurden mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.08.1997 gebilligt.  
Altenpleen, den 27.08.1997

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und mit Genehmigungsbescheid des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 02.12.1997 nach Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.  
Altenpleen, den 17.12.1998

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Genehmigungsbescheid des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 02.12.1997 nach Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.  
Altenpleen, den 17.12.1998

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Altenpleen, den 17.12.1998

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 am im Mitteilungsblatt Nr. 5 des Amtes Altenpleen 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.01.1999 in Kraft getreten.  
Altenpleen, den 17.12.1998