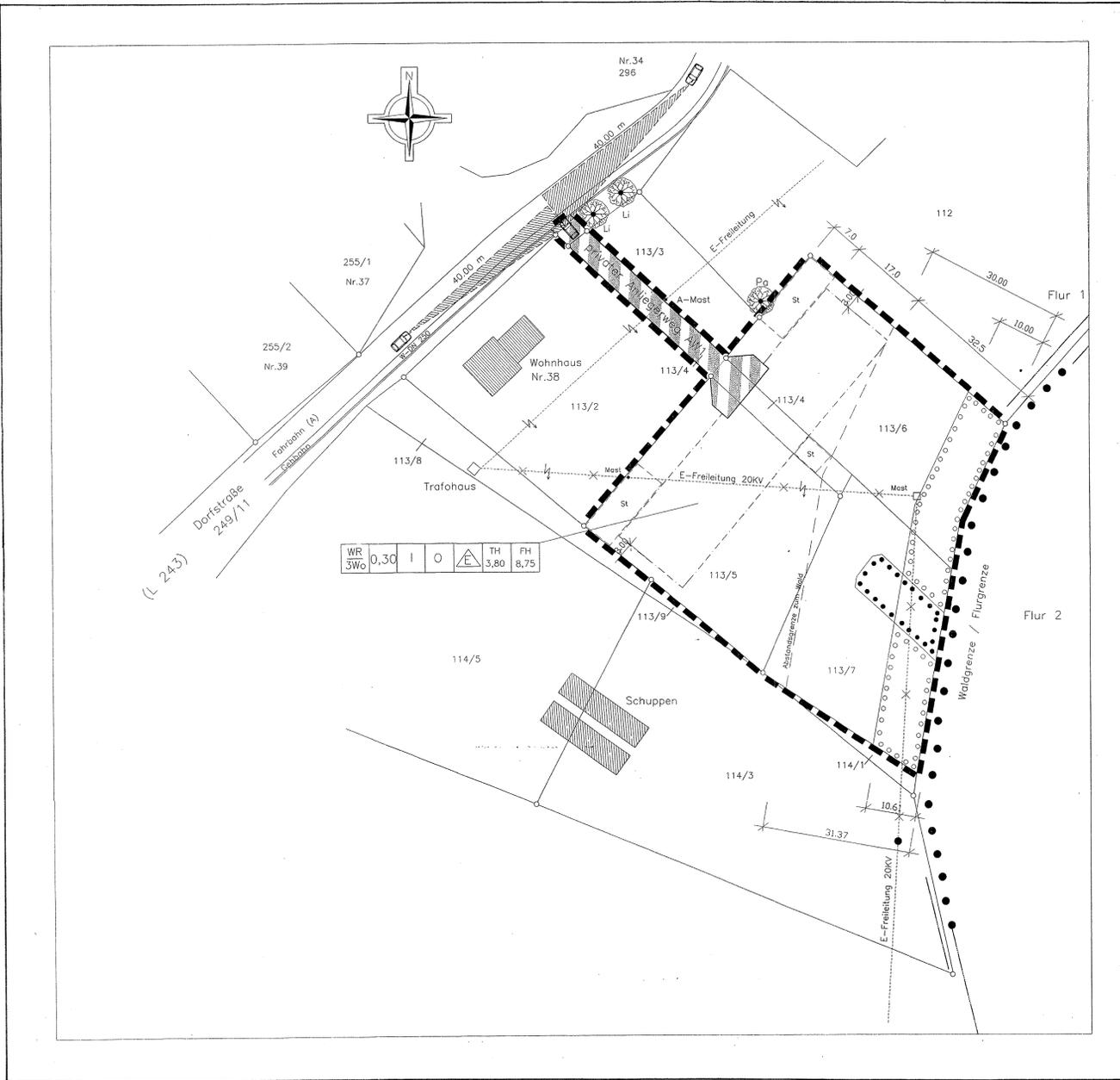


Teil A: Planzeichnung M 1:500

Kartengrundlage: Flurkarte Gemarkung Fuhlendorf Flur 1
Grundstücksabmessungen lt. Teilungsvermessung
durch den Rat des Bezirkes Rostock -
Liegendenschaftsdienst, Außenstelle Ribnitz-Damgarten



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WR 3 Wo	Reines Wohngebiet WR max 3 Wo je Wohngebäude	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie § 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 6
2. Maß der baulichen Nutzung		
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO
0,30	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BauNVO
TH	Traufhöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BauNVO
3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen		
0	offene Bauweise	§ 16 und § 17 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO
- - - -	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
- - - -	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
AW1	privater Anliegerweg AW1	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
•••••	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB
○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Abs. 6 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
[]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
[St]	Umgrenzung von Flächen für Neben- anlagen und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
[]	vorhandene bauliche Anlagen	
○ ○ ○ ○	Flurstücksgrenze	
○ × × ×	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
113/7	Flurstücksnummer	
△	Sichtdreieck	
—+—	oberirdisch; vorh. E-Freileitung (20 KV)	
—+—+—	oberirdisch; vorh. E-Freileitung (20 KV) (künftig entfallend)	
—+—	oberirdisch; vorh. E-Freileitung (Niederspannung)	
- - - -	vorhandene Flurgrenzen, z. B. zwischen Flur 1 und Flur 2	
10,00	Bemaßung z.B. 10,00 m	
- - - -	Mindestabstandsgrenze der Bebauung zum Wald (Ausnahmegenehmigung zum § 20 LWaldG vom 17.02.1999)	

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Form	Typische Höhe	Firsthöhe	Füllschema
WR	0,30	1	0	△	3,80	8,75	

Satzung der Gemeinde Fuhlendorf über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Am Kirchsteig" auf den Flurstücken 113/4, 113/5, 113/6, 113/7 und 249/11 teilweise der Gemeinde Fuhlendorf, Gemarkung Fuhlendorf, Flur 1, begrenzt durch den Wald und die Flurgrenze (Flur 1/2) im Südosten, die Flurstück 113/8, 113/9, 114/1 und 114/3 im Südwesten, die Landstraße 211 im Nordwesten und das Flurstück 112 im Nordosten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2255), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der LBO M-V vom 25. April 1994 (GS M-V G.Nr. 2130/3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.1996 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet auf den Flurstücken 113/4, 113/5, 113/6, und 113/7 der Gemeinde Fuhlendorf, Gemarkung Fuhlendorf, Flur 1, begrenzt durch den Wald und die Flurgrenze (Flur 2) im Südosten, die Flurstück 114/3 und 114/4 im Südwesten, die Landstraße 211 im Nordwesten und das Flurstück 112 im Nordosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

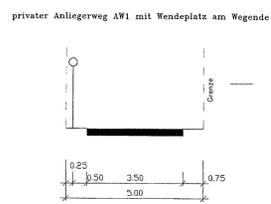
Teil B: Text

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
Die nach § 3 Abs. 2 zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 3 Wohnungen haben.
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen nur in den festgesetzten, überbauten Grundstücksflächen und in den zweckbestimmten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ = 0,30
Anzahl der Vollgeschosse I
- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Nur Einzelhäuser zulässig E
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen**
(gemäß § 86 L. Bau O M-V)
4.1 Hauptgebäude:
- Dachform : Satteldach/ Krüppelwalmdach
- Dachneigung : 45-49°
- Dachdeckung : Dachpfannen in rot, braun oder anthrazit
- Außenwände : Außenwandputz oder Verblendenputz
4.2 Garage/ Nebengebäude/ Anbauten:
- Dach : wie Hauptgebäude
- Ausnahmen : Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwände : wie Haupthaus
- Ausnahmen : Wintergärten in Glasbauweise
Carports und Garagenhäuser in Holz
- 5. Höhe der baulichen Anlagen**
5.1 Die Höhe von Oberkante der Erdgeschoß-Fundamentplatte bzw. Rohdecke unter dem Erdgeschoßfußboden (OK FB) darf das Maß von 0,30 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnhöhe im Bereich des Wendehammers), gemessen in Mitte des Hauses, nicht überschreiten.
5.2 Für eingeschossige Einzelgebäude ist die Traufhöhe mit maximal 3,80 m und die Firsthöhe mit maximal 8,75 m festgesetzt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Bezugspunkt für Trauf- und Firstpunkt ist die Oberkante der Fundamentplatte bzw. Rohdecke (OK FB) unter dem Erdgeschoßfußboden.
- 6. Bepflanzung**
6.1 Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen der Ausgleichpflanzungen G1-G2 sind Neuanpflanzungen als Unterholzpflanzungen mit folgenden Sträuchern durchzuführen:
Weißdorn, Brombeere, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Holunder, Schilch, Traubenkirsche, Eberesche, Fleißertrauch, Haselnuß, Handrose, Hartriegelgewächse
Pflanzqualität: verpflanzt, 3-5 Triebe, 100-150 cm
Pflanzdichte : 1 Holz/je 1,50 m²
6.2 Auf jedem Grundstück besteht ein Anpflanzungsgebot für 1 Baum/ Grundstück.
- Baumart: standortgerechter Laubbäum
Pflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 250-300 cm
6.3 Carportanlage, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden.
6.4 Sickermulden bzw. Sickerleiche (ca. 90 m²) als Feuchtrücklauf zur Regenwasserversickerung anlegen.
- 7. Erreichbare Sichtfelder**
Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten (Sichtdreieck) sind, sind Einfriedungen und Bepflanzungen sowie sich behindernde Nutzungen über 0,70 m über der Straßenverkehrsfläche an den Grundstückseinfahrten nicht zulässig.

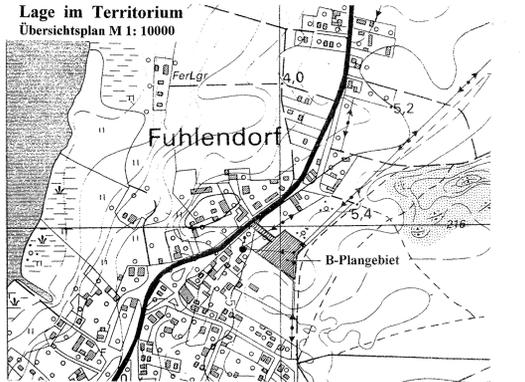
Hinweise zu Bodenkennern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. 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 Bodenkennernpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Arbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkennernpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkennernpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahme vermieden (vergl. § 11 Abs. 3).



- Verfahrensvermerk:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Fuhlendorf vom 13.05.1996. Die vorläufige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 26.06.1996 bis 07.08.1996 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.07.1996 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 09.12.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 21.02.1997 bis zum 07.04.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 05.02.1997 bis zum 20.02.1997 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 - Der katasträmliche Bestand am 26.06.1996 wird als richtig dargestellt becheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4040 vorliegt. Rechtsverhältnisse können nicht abgefragt werden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.06.1996 gebilligt.
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.06.1996, Az.: 113/2/96 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.06.1996, Az.: 113/2/96, bestätigt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit bestätigt.
 - 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 Anlaufpunkt zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 26.06.1996 bis zum 26.06.1996 durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.06.1996 in Kraft getreten.



Gemeinde Fuhlendorf
Landkreis Nordvorpommern/ Land Mecklenburg- Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fuhlendorf
für das Wohngebiet "Am Kirchsteig"
begrenzt durch den Wald und die Flurgrenze (Flur 1/2) im Südosten,
die Flurstück 114/3 und 114/4 im Südwesten, die Landstraße 211
im Nordwesten und das Flurstück 112 im Nordosten.
geändert: 30.10.1999
22.06.2000
21.03.2001
Fuhlendorf, den 21.03.2001

Planverfasser: Architektur- und Ingenieurbüro
Dipl. Ing. Wolfgang Sager
Architekt MV 182-91-1-a
Bahnhofstraße Nr. 7