

"Wohngebiet Brandshagen"

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
P Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)
Fußgängerbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

O Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche
F Löschwasserentnahmestelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Biotop, gesetzlich geschützt nach § 20 LNatG-MV

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Fahrrecht für die Feuerwehr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Brandshagen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
Parzellengrenze
Sichtdreieck (Anfahrtsichtweite)

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Denkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer (§ 11 DSchG M-V).

Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 des BauGB i. V. m. § 4 Bau NVO

In den als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Bauflächen können ausnahmsweise folgende Anlagen zugelassen werden:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) BauNVO).

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 Bau NVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gewerbliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind so zu errichten und zu betreiben, dass in deren Einwirkungsbereich die zulässigen Lärm-Immissionswerte (gem. TA-Lärm vom 26.08.1998) nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 des BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite zur Straßenoberkante) liegen. Bei ansteigendem Gelände ist die Höhenlage um das Maß der natürlichen Steigerung zu vermehren und bei abfallendem Gelände zu vermindern (§ 9 (2) BauGB).

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Abweichend von § 23 (5) BauNVO dürfen die Baugrenzen entlang der Straßen (Bredenbeker Straße, Strandstraße, Kormoranweg, Sundblick und Boddenring) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nicht überbaut werden. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bereich des Sölls ist der niederungstypische Baumbestand zu erhalten.

Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist mit kleinkronigen Laubbäumen von mindestens 20 cm Stammumfang auszuführen.

Öffentliche Grünflächen (Wohngebietspark und Kinderspielplatzbereich) sowie straßenunabhängige Fuß- und Radwege sind mit einheimischen, vorwiegend Laubgehölzen, zu bepflanzen.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 50 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Pflanze je m² in einer Qualität von 2 x verpflanzt, 80-100 cm zu verwenden.

Je 20 m² ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder ein Obstgehölz als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind als Wiesenflächen zu entwickeln.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrhahnenoberkante zulässig.

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 647); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Brandshagen vom 23.09.2002 und mit Genehmigung des Landrates des LK Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" (westlich des Niederhöfer Weges und nördlich der Dorfstraße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.1990 i. V. mit dem Aktualisierungsbeschluss Nr. 21/01 vom 24.04.2001. Der Auslegungsbeschluss Nr. 15-3/90 ist durch Aushang in der Zeit vom 28.09.1990 bis 01.10.1990 und der Aktualisierungsbeschluss Nr. 21/01 in der Zeit vom 07.09.2001 bis 28.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

4. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2001 mit Beschluss Nr. 59/01 den Entwurf des B-Plans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2002 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 28.01.2002 bis 18.02.2002 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.

Montag von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.45 Uhr
Mittwoch von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag von 7.00 - 12.15 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift im Amt Miltzow - SG Bauleitplanung, Bahnhofsallee 8a in 18519 Miltzow, vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 28.01.2002 bis 18.02.2002 (2 Wochen) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

7. Der katastermäßige Bestand an *[Signature]* wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Gömmen 21.03.2003 *[Signature]*
Ort / Datum Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der berührten Träger öffentlicher Belange am 23.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

9. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.04.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss Nr. 27/02 vom 23.04.2002 von der Gemeindevertretung gebilligt.

Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" der Gemeinde Brandshagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung dazu, wurde mit Verfügung des Landrates des LK Nordvorpommern mit Schreiben vom 11.02.2003 AZ.: 47.21.2 mit Nebenbestimmungen (Maßgaben und Auflagen) erteilt.

Brandshagen, den 27.02.2003 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

11. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Das wurde durch den LK Nordvorpommern vom AZ.: *[Signature]* bestätigt.

Brandshagen, den *[Signature]* Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

12. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung dazu, wird hiermit ausgefertigt.

Brandshagen, den 26.03.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

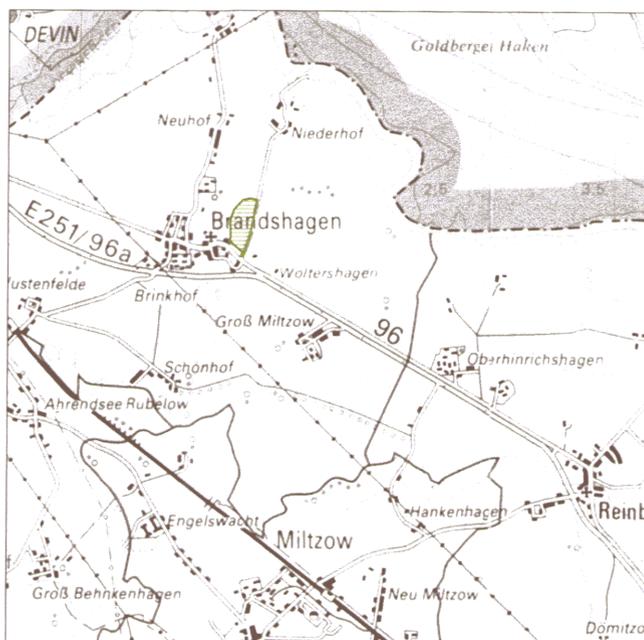
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.04.2003 durch Aushang in der Zeit vom 06.04.2003 bis 23.04.2003 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. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 46 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu, ist mit Ablauf des 22.04.2003 in Kraft getreten.

Brandshagen, den *[Signature]* Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

Gemeinde Brandshagen Kreis Nordvorpommern

Übersichtsplan Maßstab 1: 50.000



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen"

Datum: 05. März 2003



Büro für
Ortsentwicklung,
Landschafts- und
Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7
18519 Brandshagen
Tel.: 0 38 328 / 65 735
Fax: 0 38 328 / 65 734