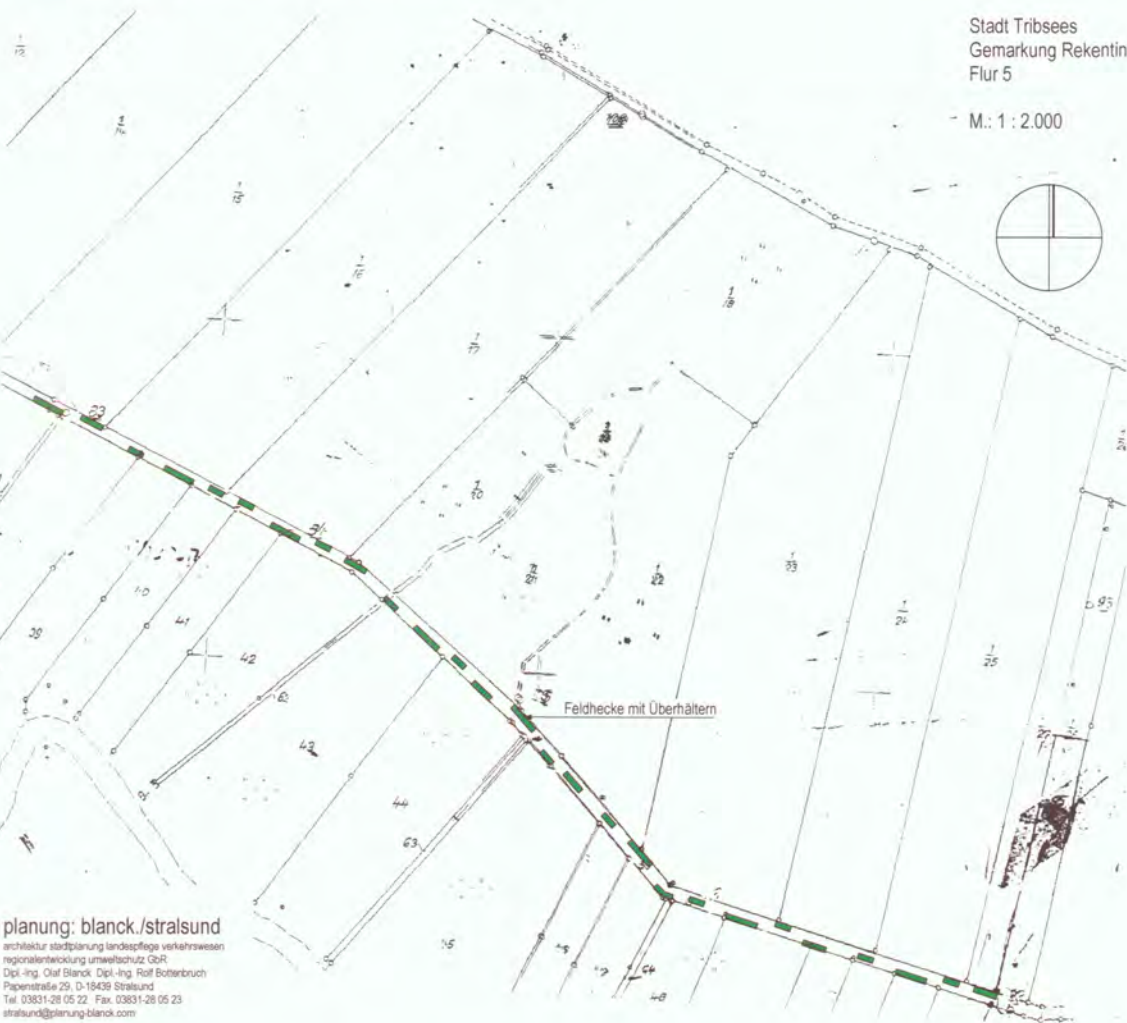


Satzung der Stadt Tribsees über den Bebauungsplan Nr. 4 "Südquebbe"

Planzeichnung, M 1 : 1.000



Lageplan (Kompensationsmaßnahme) M 1 : 2.000



planung: blank/stralsund
architektur darstellung landschaftsplanung
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blank, Dipl.-Ing. Ralf Bottenbruch
Papierstraße 25, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax: 03831-28 05 23
stralsund@planung-blank.com

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

0 Offene Bauweise

→ Firsttrichtung

— Baulinie

— Baugrenze

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

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

— Breite der vorhandenen Straße

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen

— Flurgrenze

— vorhandene Grundstücksgrenzen

— Flurstücksnummern

47/3

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

Übersichtsplan (Kompensationsmaßnahme)
M 1 : 10.000



Übersichtsplan (Plangebiet) M 1 : 10.000



Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (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. 469)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(2) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 Meter über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberfläche, liegen. (§ 16 BauNVO)

(3) Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 9,0 Meter über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberfläche, liegen. (§ 16 BauNVO)

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze sowie ein Zurückspringen oder Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Die als Hauptfirsttrichtung festgesetzte Stellung der Gebäude gilt nur für die Hauptgebäude.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur zwischen diesen und den Straßenbegrenzungslinien, zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf den Flurstücken 29/1 und 55 der Flur 5 in der Gemarkung Rekentin auf einer Länge von 120 Metern jeweils in Abschnitten auf 3,5 Meter Breite auf einer Fläche von insgesamt 2.500 m² eine dreireihige artenreiche Feldhecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Abschnitte und die Unterbrechungen in der Hecke sind je 10 bis 20 Meter lang anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,2 Meter. Pflanzabstand in der Reihe 1 Meter. Es sind folgende Gehölze entsprechend des folgenden Pflanzschemas zu pflanzen:

Cm Cm Ps Ps Cm Ps Rc Rc Ps Cm

Cm Vo Vo Vo Qr Ee Ca Sn Cm

Rc Rc Cm Cm Ps Ps Ps Rc Ca Ps

Sträucher 80/100 cm Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Heister 150/175 und als Überhälter: Steileiche (*Quercus robur*). Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Dächer sind als symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 40 bis 60 Grad auszubilden. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Dachendeckungen sind nur in den Farben von ziegelrot bis rotbraun zulässig. Für Dachaufbauten sind auch Metallendeckungen zulässig.

(2) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten je Dachseite darf 40 % der Traufhöhe, die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Firstlänge nicht überschreiten. Trapezgäuben sind nicht zulässig.

(3) Wandöffnungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind in senkrechten Achsen anzuordnen.

(4) Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke zu gestalten. Das Verhältnis Breite zu Höhe darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten.

(5) Die Fassaden sind nur mit glattem Putz zu verputzen und farbig zu streichen. Grob strukturierte, glänzende oder gemauerte Putze sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Fassadenverkleidungen aus Naturstein in der Erdgeschosszone und im Sockelbereich. Ziegelsichtmauerwerk ist nur für Nebengebäude zulässig. Holzverschalungen sind am Hauptbaukörper nur an den Giebeldecken und Dachgäuben sowie an Nebengebäuden zulässig. An Nebengebäuden dürfen sie nicht mehr als 50 % der Fassade überdecken.

Nachrichtliche Übernahme

(1) Bodendenkmalfolge
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalfolge 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.

(2) Gewässerschutz
An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind bei den weitergehenden Planungen die erforderlichen Abstände von sieben Metern von der Böschungsoberkante der vorhandenen Gewässer II. Ordnung zu berücksichtigen. Einschränkungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Trebel“ abzustimmen und im Genehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde zu begründen.

Hinweise

(1) Als Plangrundlage diente die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern in Stralsund im Maßstab 1 : 3.000 bzw. 1 : 5.000 mit Stand vom 24.01.2002. Katastergrenzen und Gebäudebestand wurden nicht in der Örtlichkeit hergestellt. Regelaussprüche werden nicht übernommen.

(2) Die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen sind in Zusammenarbeit mit OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung, Auf den Hömem 7 in 18519 Brandshagen, entstanden.

Präambel:

Aufgrund des § 10 der Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der 10. Abschnitte und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 25. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130/3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechts vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130/4), wird nach Rücksprache durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tribsees vom 20.02.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich südlich des Siedlungsgebietes der Altstadt Tribsees zwischen der Straße Südquebbe im Norden, den Flurstücken 55 und 55 der Flur 5, Gemarkung Tribsees, im Osten, den vorhandenen Gärten, im Süden und dem Fußweg auf dem Flurstück 75 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 42 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) beteiligt worden.

Tribsees, den 24.10.2002

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 42 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) beteiligt worden.

Tribsees, den 24.10.2002

3. Die Stadtvertretung hat am 10.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tribsees, den 10.10.2002

4. Der Entwurf der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.11.2002 bis zum 05.12.2002 während folgender Zeiten (Mo. Mi. Do 9:00 bis 12:00 Uhr, Di 9:00 bis 12:00 Uhr, Do 12:00 bis 18:00 Uhr, Fr 9:00 bis 12:00 Uhr) im Bauamt des Amtes Tribsees nach § 34 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung von jedem Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können vom 23.10.2002 bis zum 05.11.2002 zur Auslegung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tribsees, den 23.10.2002

5. Der katastermäßige Bestand am 24.01.2002 wurde geprüft und festgestellt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine Änderung der Lagepunkte nicht abgelehnt werden kann, wenn im Maßstab 1 : 3.000 bzw. 1 : 5.000 vorliegt. Regelaussprüche werden nicht abgelehnt werden.

Hansstadt Stralsund, den 14.05.2003

6. Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bebauungsplanung Nr. 4 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tribsees, den 20.02.2003

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 20.02.2003 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.02.2003 beschlossen.

Tribsees, den 20.02.2003

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügen des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 18.02.03 Az. mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Tribsees, den 20.08.2003

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Bescheid der Gemeindevertretung vom 20.02.2003 Az. mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Tribsees, den 20.08.2003

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

11. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

12. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

13. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

14. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

15. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

16. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

17. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

18. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

19. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

20. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

21. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

22. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

23. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

24. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

25. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

26. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

27. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

28. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003

29. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 20.08.2003