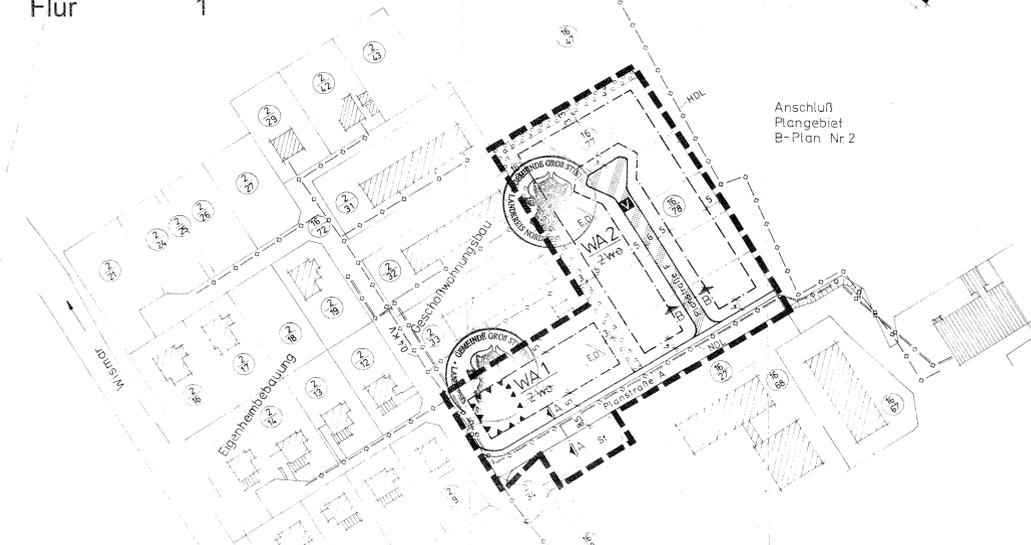


Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 1 " Am Heizhaus "

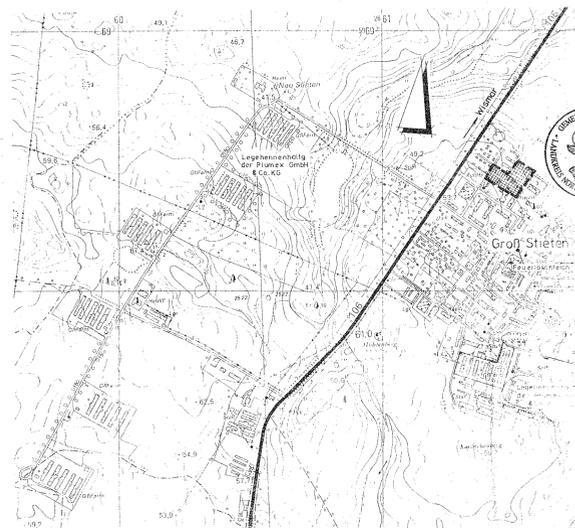
Teil A - Planzeichnung M 1:1000

Gemeinde Groß Stieten
Gemarkung Groß Stieten
Flur 1



Groß Stieten

Übersichtsplan M 1:10 000



Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA 1-2 Z-Wo	II (1+D)
0,4	0,5
o	SD, KWD 35°-50° DNG TH max. 4,00m FH max. 9,50m

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgr.
I.	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauNVO
Z-Wo	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung auf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr. 6 BauNVO
0,5	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauNVO u. § 16 BauNVO
0,4	Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	Gemäß § 23 (3) BauNVO
II (1+D)	Grundflächenzahl (GRZ)	
TH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß)	
FH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
SD	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	örtl. Bauvorschriften
KWD	Krüppelwalmdach	
35-50°	Dachneigung (DNG)	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
—	Verkehrsfächen	§ 9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr)	
V	verkehrsbenützter Bereich	
—	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 25 u. (6) BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 a BauGB
—	Sonstige Planzeichen:	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
St	Zweckbestimmung: Stellplätze zugunsten der Bewohner und Nutzer der Baugrundstücke WA 1 und WA 2	
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9(1) Nr. 24 BauGB
—	Darstellung ohne Normcharakter	
—	vorh. Flurstücksgrenze	
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
—	Nummer des Flurstückes	
—	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
—	0,4 kV Erdkabel	
—	Gas Hochdruckleitung	
—	Gas Niederdruckleitung	

Straßenquerschnitte M 1:100

Schnitt A-A (Planstraße A)



Schnitt B-B (Planstraße F)



Teil B - Textl. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Gemäß § 23 (3) BauNVO
 - Gemäß § 23 (5) BauNVO
 - Gemäß § 23 (6) BauNVO
 - Gemäß § 23 (6) BauNVO
- Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Planstraße F sind als Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkeidungsbereich - gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 - Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Passive Schutzmaßnahmen
- Maßnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung des Baugebietes § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - nach § 9 (1) 25 a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, daß für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind
 - Die im Bebauungsplan als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" ausgewiesenen privaten Flächen sind als 3 m breite mehrreihige Hecke zu realisieren
 - Zur Strukturierung des Wohngebietes ist pro Grundstück auf den privaten Grünflächen ein Hochstamm in Streifenbreite zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - Die Parkstellflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie - abartiger Geruch, - anomale Färbung, - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DStGH 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 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 6 Wochen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 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 evtl. auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Pflanzenliste

Klein Kronige Bäume zur Pflanzung in den privaten Grünflächen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Betula pendula	Birke
PFLANZGRÖSSE	14 - 16 cm Stammumfang

Heckenpflanzung

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hänubche
Sorbus aucuparia	Eberesche
PFLANZGRÖSSE	Heister 150 - 200 cm
Sträucher	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Häsel
Euonymus europaea	Pflaumenhütchen
Lonicera xylosteum	Hedeknirsche
Prunus spinosa	Schöbe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
PFLANZGRÖSSE	60 - 100 cm

geändert gemäß satzungänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.02.98
Beschl. Nr. 238/37/1998
Groß Stieten, den 30.3.98

- Die Änderungen auf der Planzeichnung und dem Text-Teil B betreffen:**
- Erfüllung der Auflagen:**
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gestrichen.
 - Die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A gegenüber den Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße F) wird rechtsseitig festgelegt.
 - Die Festsetzung Nr. 7.1 letzter Satz wird gestrichen. Die Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Außenwände unter Punkt 2. zweiter Anstrich der örtlichen Bauvorschriften wird gestrichen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V

- § 1 Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 1 " Am Heizhaus ".
- § 2 Baugestalterische Festsetzungen**
- Dächer**
Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zu errichten. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot - rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgippen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Giebeln sind als Satteldach oder Pultdach auszuführen.
 - Außenwände**
Zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten in heller Farbgebung
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
Für Doppelhäuser ist nur eine einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwandmaterialien, auch hinsichtlich der Farbgebung, zulässig.
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstein, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen
 - Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzumorden oder in einer geschlossenen Umkleung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzrücken zu umschließen.
 - Garagen/ Carports**
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachendeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel- oder Natursteine) oder wasserundurchlässige Decken auszubilden.
 - Einfriedigungen**
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze zulässig.
Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen als lebende Hecke oder Holzrücken zulässig.
Für die Einfriedigungen ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 1 " Am Heizhaus "

1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1998 (BGBl. I 1188) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 28. April 1993 (GVBl. Meckl.-Vorp. G1 Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 " Wohngebiet " Am Heizhaus " für das Gebiet: Ortslage Groß Stieten - Am Heizhaus - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.1998 genehmigt.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.1998 Az.: VIII 231b - 512.113 - 58.042 (1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.05.1998 erteilt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.10.1998 Az.: VIII 231b - 512.113 - 58.042 (1) bestätigt.
Groß Stieten, den 30.3.98

1. Änderung

Die Gemeindevertretung hat am 11.02.98 die 1. Änderung der genehmigten Bebauungsplansatzung beschlossen.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.98 um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die Gemeindevertretung hat am 08.02.98 den Entwurf der B - Plan - Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Groß Stieten, den 30.3.98

Der Entwurf der B - Plan - Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.02.98 bis zum 14.03.98 in der Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung mit jedem Schriftstück oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 08.02.98 bis zum 14.03.98 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Groß Stieten, den 30.3.98

Der katastermäßige Bestand am 01.01.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der räumlichen Carportfläche der unterenzone gem. der Vorarbeit, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt, Regenansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 08.02.98
Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.02.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.11.97 gebilligt.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die Genehmigung dieser 1. B - Plan - Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.98 Az.: VIII 231b - 512.113 - 58.042 (1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.02.98 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.10.98 bestätigt.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die 1. B - Plan - Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Groß Stieten, den 30.3.98

Die Erteilung der Genehmigung der 1. B - Plan - Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn abgefragt zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 08.02.98 bis zum 14.03.98 in der Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung mit jedem Schriftstück oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 08.02.98 bis zum 14.03.98 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist am 08.02.98 in Kraft getreten.
Groß Stieten, den 30.3.98

Gemeinde Groß Stieten
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 1

" Am Heizhaus "
1. Änderung