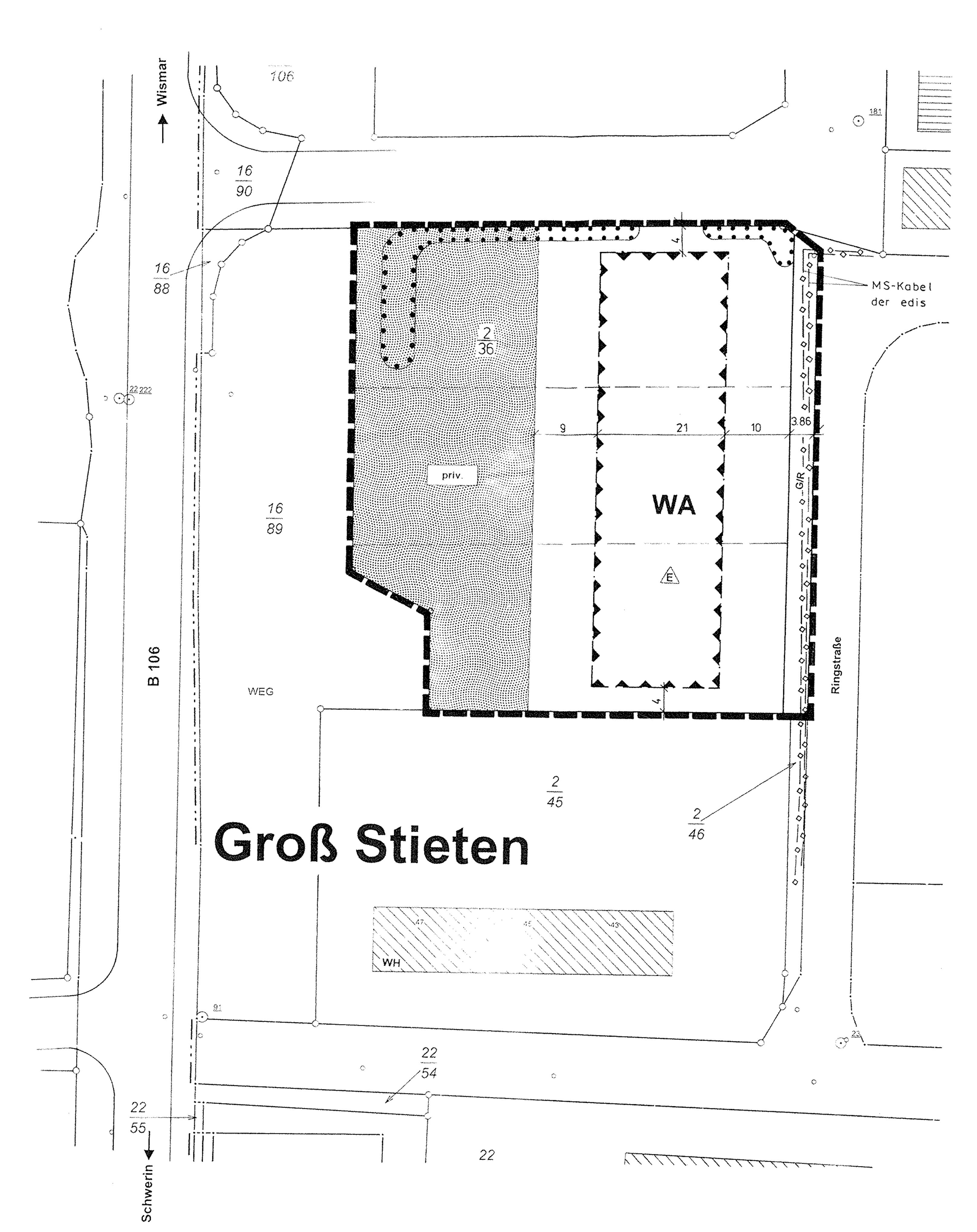
Satzung der Gemeinde Groß Stieten

über den Bebauungsplan Nr.3 "Ringstraße (ehemalig BWG)"

Teil A - Planzeichnung, M 1: 500

Gemeinde Groß Stieten Gemarkung Groß Stieten



Nutzungsschablone

Dachneigung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA	
Grundflächen-		0,3	
zahl Bauweise	Dachform	0	SD, KWD, WD TH max. = 4,00 m FH max. = 9,50 m
	Traufhöhe Firsthöhe		DNG 25° - 45°

Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von

Planzeichen	Erläulerungen	Pochtograndlogo
],		Rechtsgrundlagen
••	Festsetzungen Art der bautieben Nutzung	
1 N / A	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
¥.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Salteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
25°- 45°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr.2 BauGB
O	offene Bauweise	§§ 22 u.23 BauNV()
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 u. (6) B
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	
**************************************	Straßenbegrenzungslinie	
G/R	Geh- und Radweg	
	<u>Grünfläche</u> (privat)	§ 9 (1) Nr.15 u. (6) B
	Zweckbestimmung: Gartenfläche	
	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen	§ 9 (1) Nr.20, 25 Bau

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für § 9 (1) Nr.25 b BauGB

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sonstige Planzeichen

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen § 9 (1) Nr.24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes

Darstellung ohne Normcharakter vorh. Flurstücksgrenze

Nummer des Flurstückes — in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen

TEXTLICHE HINWEISE ODER NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN entspr. § 9 (6) BauGB ° Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien,

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie - abartiger Geruch,

- anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,

Wasserbehörde anzuzeigen.

- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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 BGBI 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 sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 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 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 5 Werktage nach Zugang der Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für

Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. ° Bei Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs.1 LWaG bei der unteren

Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu

gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den

Teil B - Textl. Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes entlang der Ringstraße.

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO

ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht und der Ringstraße die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1) Nr. 6 BauGB

4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Lärmempfindliche Räume, insbesondere Schlafräume, sind auf der der Lärmquelle (Bundesstraße B 106) abgewandten Seite anzuordnen. Es sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II nach VDI – Richtlinie 2719 zu verwenden.

Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichnete private Grünfläche ist als Gartenfläche zu nutzen.

Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 25 und (6) BauGB

Die vorhandene Gehölzfläche innerhalb des Plangebietes ist zu erhalten, während der Bauarbeiten gemäß der DIN - Vorschriften zu sichern und dauerhaft zu pflegen.

Ortliche Bauvorschriften

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Gellungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 3 " Ringstraße (ehemalig BWG) ".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

Hauptdächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 25°. - 45° zu errichten Sie sind mit Dachziegeln bzw. - steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder dunkelgrün auszuführ Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden

Außenwände

und Türöffnungen zulässig

zulässiges Material:

Sichtmauerwerk

 verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster-

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich

- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gasoder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung 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 oder Holzzäunen 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 Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecke oder Holzzäune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Hecken oder Holzlattenzaun zulässig.

Für die Einfriedungshöhe 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

Sichtschutzwände

Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

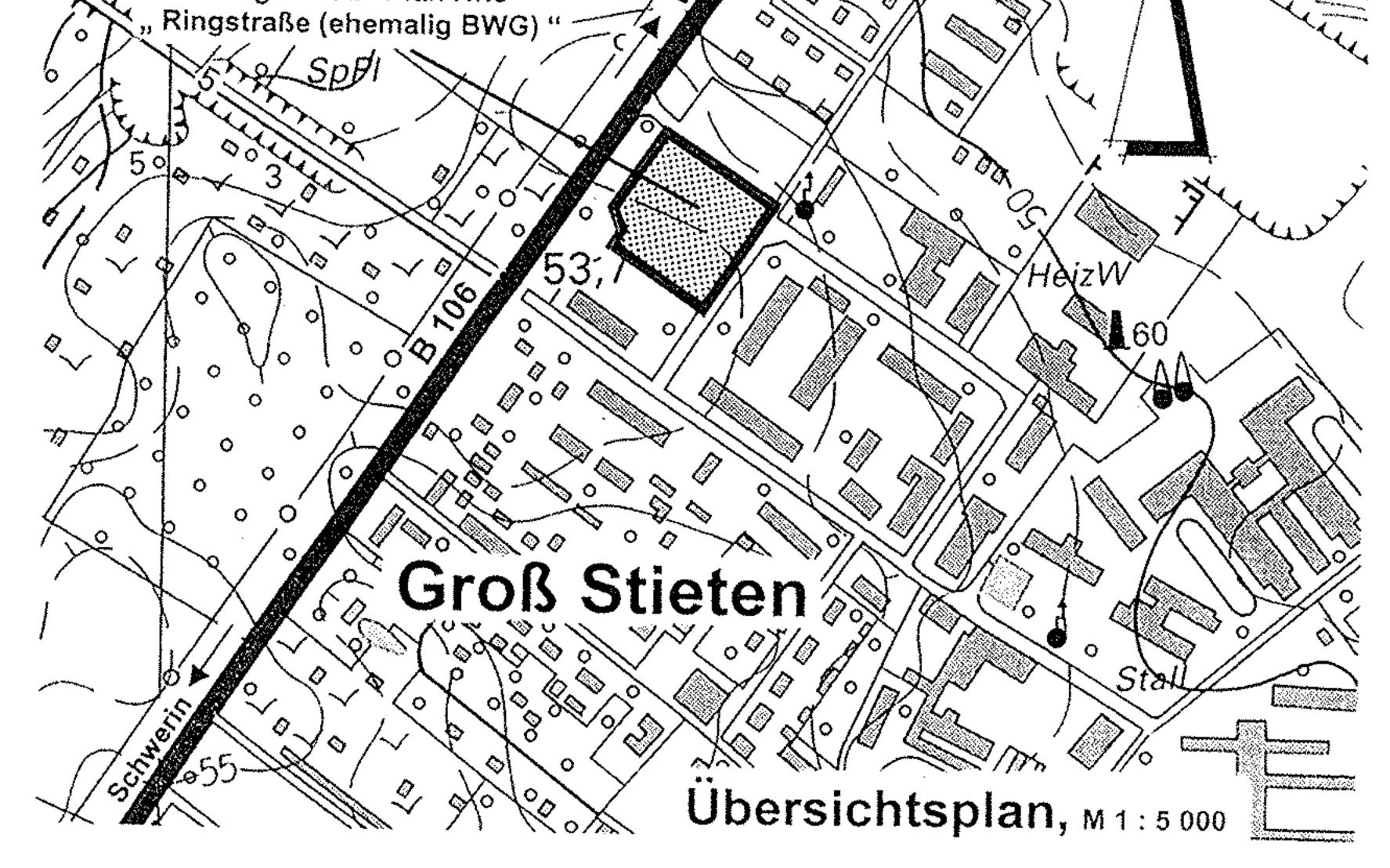
Satzung der Gemeinde Groß Stieten

über den Bebauungsplan Nr.3

"Ringstraße (ehemalig BWG) "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I. S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBI, M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBI. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.02.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ringstraße (ehemalig BWG) " für das Gebiet der Ortslage Groß Stieten, Flur 1, Flurstück 2/36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:		
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbesch		<u> </u>
Groß Stieten, den 1.3.06	C. Hed	Die Bürgermeiste
Die für Raumordnung und Landesplanung	zuständige Stelle ist beteiligt worden.	
Groß Stieten, den 1.3.06	1. Co. Ros	Die Bürgermeiste
Die von der Planung berührten Behörden u vom 04.11.05 zur Abgabe einer Stellungn	ind sonstigen Träger öffentlicher Belange si nahme aufgefordert worden.	nd mit Schreiben
Groß Stieten, den 10.306	Esta al Ben	Die Bürgermeiste
Die Gemeindevertretung hat am 12 10 05 und zur Auslegung bestimmt.	den Entwurf des Bebauungsplanes mit Be	gründung beschloss
Groß Stieten, den 1.306	a hop	Die Bürgermeiste
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehe sowie die Begründung, haben in der Zeit von hach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelege Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweledermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegebene Stellungnahmen bei der Beschäurch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.	en. sis, dass Stellungnahmen während der Aus vorgebracht werden können und dass nicht statische Satzund unberücksiel	ler Dienststunden legungsfrist von fristgerecht htiat bleiben könner
Groß Stieten, den 1.3.06	Con Contraction of the contracti	Die Bürgermeiste
Der katastermäßige Bestand am 21.12.03 agerichtigen Darstellung der Grenzpunkte g echtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5	Illi der Vorhehalt, dass eine Prüfung nur 🚜	the mediane and the top
Vismar, den <i>02.03.2006</i>	i.A. Do	ler des Katasteram
Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß : Stellungnahmen der Behörden und sonstige	abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichen Träger öffentlicher Belange am 08 02 00	chkeit sowie die geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Broß Stieten, den 1.3.06	O. Lodi	Die Bürgermeister
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeig m 08.02.06 von der Gemeindevertretung zurde mit Beschluss der Gemeindevertretun	als Satzuno beschlossen Die Begründung	urde zum Bebauungspla
Froß Stieten, den 1.3.06	as long	Die Bürgermeister
ie Bebauungsplansatzung, bestehend aus i rtlichen Bauvorschriften werden hiermit aus	der Planzeichnung (Teil A.) und dem Text gefertigt.	(Teil B) und die
iroß Stieten, den 1.3.06	a Be-p	② Die Bürgermeister
er Beschluss über die Bebauungsplansatzu ienststunden von jedermann eingesehen wir 29.3.06 durch Veröffentlichung im Amtslider Bekanntmachung ist auf die Geltendmand von Mängeln der Abwägung sowie auf die Geltender den Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gewiesen worden. Die Satzung über den Erröffentlichung am 30.3.06 in Kraft getreten	erden kann und über Inhalt Auskunft zu erh blatt ortsüblich bekannt gemacht worden. achung der Verletzung von Verfahrens- und ie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und en (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erschein	alten ist, sind d Formvorschriften d weiter auf Fälligke
roß Stieten, den 3.4.06	a de	Die Bürgermeister
Plangebiet B- Plan Nr.3 "Ringstraße (ehemalig BWG)"		March 1



Gemeinde Groß Stieten Landkreis Nordwestmecklenburg