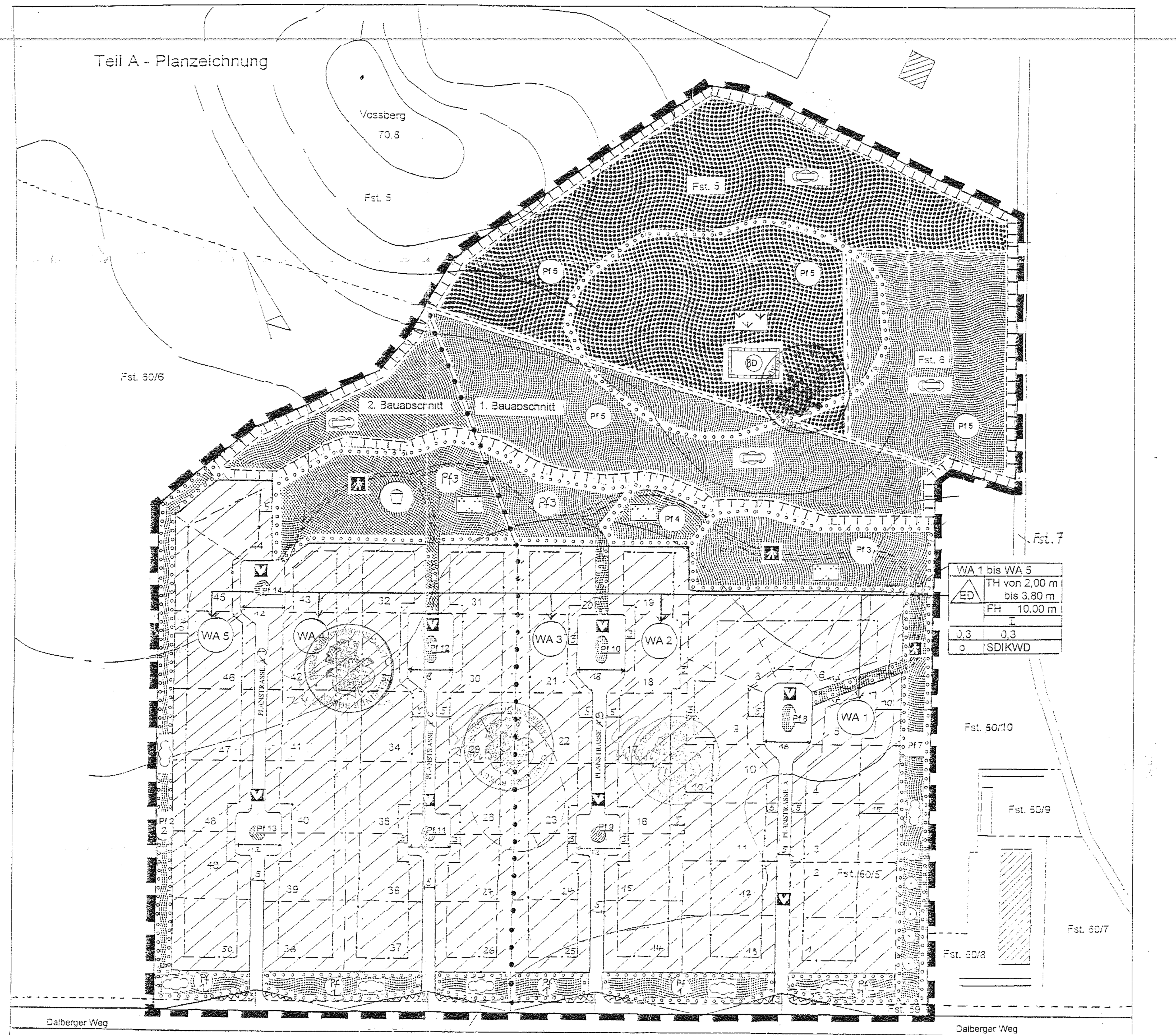


Satzung der Gemeinde Böken über den Bebauungsplan Nr. IV "Am Voßberg" für das Gebiet Flur 1 Böken, Flurstücken: 5, 6, 59, 60/6 und 60/5:

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) BGBl. III 213-1 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S 132), geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 86 der LBauO M-V (LBauO M-V)) vom 26.4.1994 und der Planzeichenverodnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ......10.04.1996...... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. IV „Am Voßberg" für Böken, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen – Erläuterung (Rechtsgrundlage)

I. Festsetzungen

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ – Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ – Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH – Firsthöhe (§ 9. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH – Traufhöhe (§ 16 BauNVO)
- ED – Einzelhäuser, Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
- SD, KWD – Satteldach, Krüppelwalmdach (§ 10 LBO M-V)
- Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Anpflanzen Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II Darstellungen ohne Normcharakter

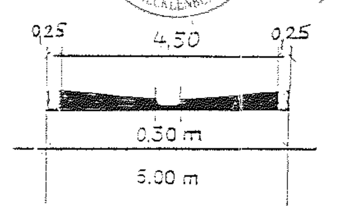
- 3 – Sichtdreieck
- Sukzessionsfläche
- Fst. 5 – Abgrenzung der privaten Grünflächen (Fst. 5) von der öffentlichen Grünfläche (z.B.Fst. 6)
- in Aussicht genommene Grenze der Baugrundstücke
- 1 - 50 – in Aussicht genommene Hausnummern
- Geh- und Radwege in öffentl. Grünflächen
- Pf 1 - 14 – Pflanzfläche Abgrenzung mit Signatur 13.2.1 Flächen zum Anpflanzen (o o o o)

Schema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Traufhöhe / Firsthöhe / Geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Straßenquerschnitt
PLANSTRASSE A



20.06.96

Teil B - Text - Festsetzungen (§ 9 BauGB, § 86 LBauO M-V)

In Ergänzung zur Planzeichnung Teil A wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude nach § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Der Bezugspunkt für die Sockel-, First- und Traufhöhen befindet sich in der Mitte der Oberkante Befestigung der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
3. Die konstruktive Sockelhöhe darf 0,50 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoß- bzw. Fußbodenoberfläche und dem Bezugspunkt.
4. Die Traufhöhe der Gebäude wird auf mindestens 2,00 m und maximal 3,80 m über den Bezugspunkt festgesetzt.
5. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Außenwände, Bauteile:	zulässig:	Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen sowie verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung. Holzverkleidungen naturfarben lasiert oder gestrichen in weißen und hellen Farbtönen.
	unzulässig:	Kunststoffwände und Metallwände sowie Glasbausteine
2. Dächer:	zulässig	Steildächer als Satteldächer, Krüppelwalmdächer; Bedachungsmaterial: Tonziegel, Betonsteine in roten, braunen, anthrazitfarbenen Tönen, Grasdächer bei Nebengebäuden Dachneigung: 38° bis 50°, bei Carports auch Flachdächer. Dachüberstand: traufseitig bis maximal 40 cm Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang darf 1/5 der Länge der Traufe nicht unterschreiten.
3. Wege u.ä.:	zulässig:	befestigte Freiflächen auf den Grundstücken: Pflaster, Platten bis zu maximal 50 x 50 cm, Rasengittersteine.
	unzulässig:	Befestigte Hofflächen über 20 m²
4. Einfriedungen:	zulässig:	straßenseitig Zäune und Tore aus Holz in einer Höhe bis zu 1 m, Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m. Ziegelmauern sind nur als Sockelmauer bis zu einer Höhe von 30 cm erlaubt. Pfosten aus Ziegeln bis zu maximaler Seitenlänge von 37 cm.
5. Müllbehälter:	zulässig:	auf dem eigenen Grundstück

Bodendenkmäler: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im nördlichen B-Plangebiet sind Abgrabungen nur unter Aufsicht archäologischen Fachpersonals möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V 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 Anzeige.

20.06.96

III. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote:
(§ 9 Abs.1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. Die gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Pflanzfläche 1:

Arten: *Sträucher:*
Weißdorn (Crategus monogyna)
Holunderarten (Sambucus spec.)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenrosen (Rosa spec.)
Faulbaum (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeum)

Pflanzqualität: 20 Sträucher auf 100 m² Fläche, 100 cm Höhe

Pflanzfläche 2:

Arten: *Sträucher:*
Holunderarten (Sambucus spec.)
Weißdorn (Crategus oxycantha)
Faulbaum (Rhamus frangula)
Schlehe (Prunus spinosa)

Gehölze 1..Wuchsordnung:
3 Stieleichen (Quercus robur)
3 Linden ((Tilia cordata)

Gehölze 2. Wuchsordnung:
5 Vogelkirschen (Prunus avium)
2 Feldahorne (Acer campestre)
2 Hainbuchen (Carpinus betulus)
2 Holzbirnen (Pyrus communis)

Pflanzqualität: 20 Sträucher auf 100 m² Fläche, 100 cm Höhe
Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung: 3-jährig

Pflanzflächen 3 und 4:

Die gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch Ansäen von Wildblumen und Magerrasen und Anpflanzung von Obstgehölzen auf Fläche 3 und Wildrosen auf Fläche 4 zu gestalten. Düngung und ist nicht erlaubt.
Obstbaumschnitt erfolgt nicht. Mahd erfolgt zweimal im Jahr nach der Hauptblütezeit.

Arten: *Obstgehölze 2. Wuchsordnung:*
20 Obstbäume alter mecklenburger Sorten veredelt:
Apfel, Birne, Schattenmorelle
2 Nußbäume (Juglans regia)
Wildrosen (Rosa spec.))

Pflanzqualität: Gehölze 2. Wuchsordnung: Stammumfang 12 cm.
Sträucher: 20 Sträucher auf 100 m² Fläche, 100 cm Höhe

Pflanzfläche 5:

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist:
a) soweit diese als Sukzessionsfläche ausgewiesen ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Mahd erfolgt nur dann, wenn es als Pflegemaßnahme notwendig erscheint;
b) soweit diese mit Anpflanzungsgeboten für lockere Gehölzpflanzungen ausgewiesen ist, sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Arten: Rotbuche (Fagus silvatica)
Lärche (Larix decidua)
Roteiche (Quercus borealis)
Stieleiche (Quercus robur)

Fichte (Picea abies) *nur vereinzelt*
Kastanie (hippocastanum) *als Randbepflanzung*
Lärche (Larix decidua) *nur vereinzelt*

Pflanzfläche 7: *Sträucher:*
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenrosen (Rosa spec.))
Weißdorn (Crategus oxycantha)
Wilde Kirsche (Carasus avium)
Holunderarten (Sambucus spec.)

Pflanzflächen 8 - 14:

ein Baum je Pflanzfläche:

Arten: Schwedische Mehlbeere (sorbus intermedia)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Tulpenbaum (Liriodendron)
Lärche (Larix decidua)

Pflanzqualität: 1. Wuchsordnung, 3-jährig

Private Grünflächen:

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauses ist auf den Grundstücken mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Falls eine Einfriedung mit Hecken erfolgt, sind nur die nachfolgenden Arten zu verwenden:
Feldahorn (Acer campestre)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Buchsbaum (Buxus sempervirens)

Flachdächer (z.B. Carports) sind mit Grasdach anzulegen oder dicht mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 04.04.1991 bis 05.06.1991 erfolgt.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 244a. Abs. 1. Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.08.1992, 05.12.1993, 13.06.1994, 06.12.1994 durchgeführt worden.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.1993, 11.07.1994, 12.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.05.1992, 01.12.1993, 10.06.1994, 21.11.1994 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.08.1993 - 05.01.1993, 10.12.1993 - 04.02.1994, 20.06.1994 - 31.07.1994, 15.12.1994 - 15.01.1995 während der Zeiten: 10 - 14 Uhr in Böken und 9 - 12 Uhr, im Amt Lübstorf Mo.,Die., Do. von 9 - 12 Uhr, 13 bis 16 Uhr und Mi.,Fr. von 9 - 12 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, zuletzt am 06.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ...1.02.96...... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..3910.. vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Datum: 9.04.96 – i.A. – Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zuletzt am 07.03.1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 19.12.1995 bis 22.01.1996 während der Dienststunden im Amt Lübstorf erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Datum: 10.4.96

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.1996 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der ~~Träger öffentlicher Belange, die über die Änderung~~ informiert wurden, am 06.02.1996 (ergänzt am 13.04.1996) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

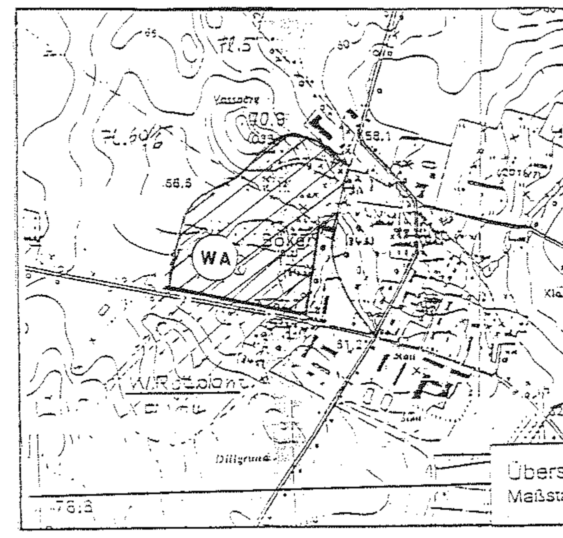
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am ..10.04.96.. als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..10.4.96...... gebilligt.
Datum: 10.4.96 – Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..13.05.1996.. Az: ..Schu.... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Datum 16.10.1996 – Bürgermeister

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..17.06.1996.... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ~~13.05.1996~~ 01.07.1996 Az. ..Schu...... bestätigt.
Datum: 16.10.1996 – Bürgermeister

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Datum: 16.10.1996 – Bürgermeister

16. 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 Auskunft zu erhalten ist, sind am ......10.07.1996...... ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ....15.08.1996...... in Kraft getreten.
Datum: 16.10.1996 – Bürgermeister



Übersichtsplan
Maßstab 10 000

Gemeinde Böken

Kreis: Nordwestmecklenburg
Plz: 19069

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. IV
„Am Voßberg"

Maßstab 1:1000

Architektur- und Ingenieurbüro
Köhler & Karstadt

Ringstr. 12
23946 Boltenhagen
Tel/Fax: 038825/3070