

TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHNERVERORDNUNG VOM 18.12.1990

A FÜR DIE FESTSETZUNGEN

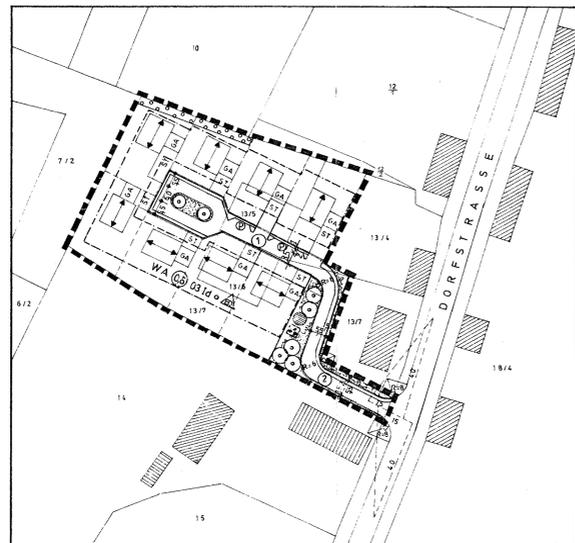
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH MASSGABE DES § 1 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
06 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)
03 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)
1d ZULÄSSIG NUR ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS
OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE
FIRSTRICHTUNG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
MASSZAHLEN
SICHTDREIECK MIT MASSANGABEN
PARKANLAGEN ÖFFENTLICH
PARKBUCHT
ANPFLANZUNG EINER HECKE

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
BORDSTEINRADIUS
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

B FÜR HINWEISE

- BE STEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GEBÄUDEN
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GARAGEN
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON STELLPLÄTZEN
FLURSTÜCKSNUMMERN

§3 Nummer 2 wird ersetzt wie folgt:
2. Ein zweites Vollgeschoss ist nur in Form eines ausgebauten Dachgeschosses zulässig.
§4 Nummer 3 wird gestrichen.
Geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.07.1994 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigung des Innenministers vom 26.05.1994 Az 11 670a 512. 113-020905 (4)



MASSSTAB 1:1000

TEIL B - TEXT

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2831), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 985, 1122) sowie nach § 80 Abs. 2 BauVO M-V vom 26.04.1994 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Allgemeines Wohngebiet" der Gemeinde Brüsewitz Ortsteil Groß Brütz, nördlich der Kirche, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Art der baulichen Nutzung § 5 Einfriedigungen

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.
Die in § 4 Abs. 3 BaunVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Mindestgröße für Baugrundstücke § 6 Stauräume für PKW

- 1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.
2. Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 300 qm aufweisen.

Bauweise § 7 Sichtdreiecke

- 1. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.

Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist unzulässig.

Gestaltung der Gebäude § 8 Werbeanlagen

- 1. Hauptgebäude mit I d sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 43° bis 49° zu bauen.
2. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Sie sind bei I d mit einem Giebel- oder Krüppelwalm abzuschließen.
3. Andere Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das bestehende oder das beabsichtigte Ortsbild nicht beeinträchtigen.
4. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,25 m und die Fußvorlage mindestens drei Pfannenreihen betragen.
5. Der First ist immer über die Langseite der Hauptgebäude zu führen.
6. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei den Hauptgebäuden I d nicht höher als 60 cm über Straßen- oder Gehweghinterkante liegen.
7. Die Traufhöhe der Hauptgebäude I d darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.
8. Ausnahmsweise können zu Absatz (7.) größere Traufhöhen gestattet werden, wenn die durch die Beschränkung der Traufhöhe beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
9. Werden Garagen und Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie mit der Giebelseite anzubauen. Ausnahmsweise darf mit der Traufseite angebaut werden, wenn auf dem Nachbargrundstück nicht angeschlossen werden kann.
Eine Grenzbebauung mit Garagen und Nebengebäuden darf nicht länger als 8 m sein.

- 1. Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.
2. Am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes müssen je Baugrundstück mindestens ca. 60 v.H. der Grenzen mit einheimischen Gehölzen und mindestens einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art hinterpflanzt werden.
Die Art der Aufteilung der Pflanzlänge und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sollen folgende Einzelbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm bzw. Sträucher verwendet werden.
Bäume: Linde - Tilia cordata
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Sträucher: Hasel - Corylus avellana
Hartrieel - Cornus alba
Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehdorn - Prunus spinosa
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen - Thymus europaeus
Rundrose - Rosa canina

§4 Nummer 4 wird geändert wie folgt:
4. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Diese dürfen nicht länger als 1/3 der Hauslänge und die Giebelhöhenöffnungen nicht höher als 1,25 m sein.
Geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.07.1994 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigung des Innenministers vom 26.05.1994 Az 11 670a 512.113-020905 (4)

- 10. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern und Flachdächern zu bauen. Die Dachneigung und Dachendeckung muß mit dem Hauptgebäude übereinstimmen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,50 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.
11. Außenwände sind als verlinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen.
Helle Töne sind zu bevorzugen.
12. Dachvorsprünge bis zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder ziegelroten Dachsteinen zu erfolgen. Ausnahmsweise sind auch andere Dachdeckungen möglich, wenn sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

§ 5 Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen errichtet, so müssen sie an den Straßenfronten als Holzzäune ausgeführt werden. Sockel sind als Beton- und Natursteinsockel oder mit Borddielen zulässig. Die Borddielen oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.

Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht übersteigen. Zur freien Landschaft hin dürfen Sockel oder Borddielen nicht höher als 15 cm eingebaue werden.

§ 6 Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muß mindestens 6,00 m betragen. Sie sind mit Rasengittersteinen bzw. weitgefugtem Pflaster auszubilden.

§ 7 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,70 m Höhe über Straßenschwelle ständig freizuhalten.

§ 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen.

§ 9 Grünordnung

- 1. Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.
2. Am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes müssen je Baugrundstück mindestens ca. 60 v.H. der Grenzen mit einheimischen Gehölzen und mindestens einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art hinterpflanzt werden.
Die Art der Aufteilung der Pflanzlänge und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sollen folgende Einzelbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm bzw. Sträucher verwendet werden.
Bäume: Linde - Tilia cordata
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Sträucher: Hasel - Corylus avellana
Hartrieel - Cornus alba
Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehdorn - Prunus spinosa
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen - Thymus europaeus
Rundrose - Rosa canina
4. Im Bereich des Wendehammers werden zwei Linden gepflanzt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von ... bis zum ... erfolgt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BaunVO beteiligt worden.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

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

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Bezeichnung und dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung der rechtserheblichen Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

14. Die Erstellung 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 ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang 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 (§§ 41, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

14. Die Erstellung 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 ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang 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 (§§ 41, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

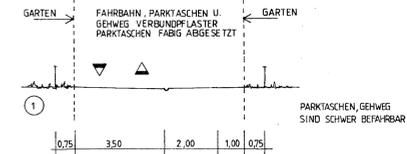
Brüsewitz, den ... Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

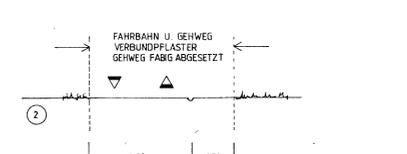
Brüsewitz, den ... Bürgermeister

14. Die Erstellung 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 ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang 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 (§§ 41, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Brüsewitz, den ... Bürgermeister

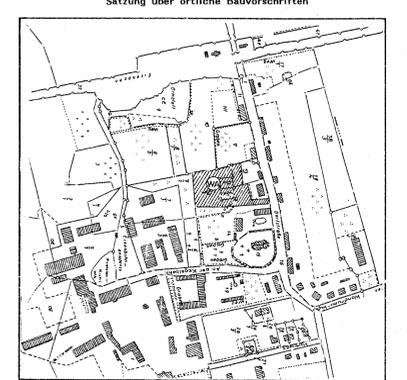


WOHNWEG "SPIELSTRASSE"



SATZUNG DER GEMEINDE BRÜSEWITZ KREIS SCHWERIN

ENTSPRECHEND SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS VOM 19.7.94
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN GROSS BRÜTZ
Satzung über örtliche Bauvorschriften



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000