TEIL A
PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG V.18.12.90

A. FÜR DE FESTSETZUNGEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH MASSGABE DES § 1 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- (0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) = GFZ
- 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) = GRZ
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTZULÄSSIG)
- o — OFFENE BAUWEISE
- △ — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- △ — NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRS-FLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- R+F — RAD- UND FUSSWEG
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK MIT MASSANGABEN
- PARKANLAGEN ÖFFENTLICH
- SPIELPLATZ ÖFFENTLICH
- GRÜNFLÄCHEN PRIVAT
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZE VON BÄUMEN
- BAUMBESTAND
- ANPFLANZEN VON STRÄCHERN
- BORDSTEINRADIUS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER BAUWEISE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUNGSPLANES

B. FÜR HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- GA — VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GEBÄUDEN
- GA — VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GARAGEN
- ST — VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON STELLPLÄTZEN
- 44/9 — FLURSTÜCKSNUMMERN
- RWS — REGENRÜCKHALTEBECKEN

Das Planzeichen "II Zulässig nur Erdgeschoß und Dachgeschoß, Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, wobei das eine Geschoß im Dachraum liegen muß " wird geändert in "II Zahl der Vollgeschosse (Höchstzulässig)". Geändert gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.12.1996 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 23.10.1996

Siegel — Bürgermeisterin

Das Planzeichen "Grünflächen privat"wird gestrichen. Geändert gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.12.1996 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 23.10.1996.

Siegel — Bürgermeisterin

TEIL B TEXT

Satzung der Gemeinde Pingelshagen

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.Juli 1996 (BGBl. I,S.1189), nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr.2130-3) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Jan.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.Apr. 1993 (BGBl.I, S.466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dez.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom ..28.6.2000, und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Aubach " Allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Pingelshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

   Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Heutigebäude II sind mit Sattel- oder Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendächern und einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zu bauen. Die Haupt- und Nebengebäude müssen parallel zur Straße gebaut werden.

3. Die Erdgeschoßbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden mit I und II nicht höher als 30 cm über mittlerer Geländehöhe errichtet werden.

4. Die Traufhöhe (Abstand zwischen der mittleren Oberkante Gebäude und der Traufe) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.

5. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.

6. Die Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind auf 2 Wohnungen maximal begrenzt.

§ 2

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

   Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.

   Auf dem Grundstück Am Aubach 17, Flurstück 44/6 Flur 1, Gemarkung Pingelshagen, ist die Errichtung einer Garage mit Abstellraum im hinteren Grundstücksteil in der nordwestlichen Grundstücksecke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (gem. Beschluß der Gemeinde v. 28.10.1999, Beschluß-Nr. 34 - 2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr.1,„Am Aubach")

2. Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

3. Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.

§ 3

Mindestgröße für Baugrundstücke
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.

2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen 400 qm aufweisen.

§ 4

Stauraume für PKW
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

§ 5

Öffentliche Grünflächen

1. Ortsrandbegrünung

   Die Ortsrandbegrünung nordöstlich und südöstlich des Baugebietes soll mit heimischen Strauchwerk und heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm abwechselnd bepflanzt werden. Die Freiflächen werden als extensive Nutzung (Blumen- u. Magerrasenwiesen) festgesetzt. Düngung ist nicht gestattet und die Mahd soll 2 x - 4 x jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juni. In Bereich südöstlich der Ortsrandbegrünung befindet sich ein Kinderspielplatz und ein Regenrückhaltebecken. Der Bereich des Kinderspielplatzes wird intensiv genutzt und kann daher häufiger gemäht werden. Im Spielplatzbereich sind giftige Strauscher- und Baumbepflanzungen unzulässig. Im Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Wege durch die Ortsrandbegrünung sind als wassergebundene Decke auszuführen.

2. Innenhofbegrünung

   Diese Fläche soll mit heimischen Strauchwerk und heimischen Baumgruppen bepflanzt werden. Die Freifläche wird als extensive Nutzung festgesetzt.

3. Auswahlliste zur Gehölzverwendung

Bäume :
- Linde - Tilia cordata
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre
- Eberesche - Sorbus aucuparia

Sträucher:
- Pasel - Corylus avellana
- Hartriegel - Cornus alba
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Schlehdorn - Prunus spinosa
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Faulbaum - Rhamnus frangula
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- Schneebeere (weiß) - Symphoricarpos albus
- Hundsrose - Rosa canina

§ 6

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs.1 Nr 20 BauGB

Diese Fläche befindet sich im Norden des Geltungsbereiches. Auf dieser Ausgleichsfläche werden heimische Laubbäume und heimischen Strauchwerk mit einem Anteil von 35 % bepflanzt. Die Anordnung soll gruppenartig erfolgen. Die Freiflächen werden als extensive Nutzung (Blumen- und Magerwiesen) festgesetzt. Düngung ist nicht gestattet und die Mahd soll 2 x jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Juni. Ein wassergebundener Weg durchzieht diesen Gehölz. Es gilt hier ebenfalls die Auswahlliste für Gehölzarten des § 5 Nr.3. Alle zu pflanzenden Gehölze unterliegen einer Gewährleistungspflege von 2 Jahren.

Der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, die aufgrund der Festsetzung dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

§ 7

Straßenbegleitgrün
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang der Verkehrsführung wird einseitig ein Straßenbegleitgrün angelegt. Als Straßenbaum soll der Kugelahorn - Acer Globosum in einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt werden. Diese Bäume unterliegen ebenfals einer Gewährleistungspflege von 2 Jahren. Darüberhinaus sollen auf den verbleibenden Flächen Bodendecker gepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Gestaltung der Hauptgebäude
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

1. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. ~~Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.~~ Die Fensterbreite darf höchstens 1,25 m und die Fußweitage (Abstand zwischen Traufe und Gauben im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Pfannenreihen betragen.

3. Der First ist immer über die Langseite der Hauptgebäude zu führen.

4. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder eine dem Wohnhaus angepaßte Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.

5. Außenwände sind als verklinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen. ~~In Giebelbereich sind Holzverkleidungen möglich.~~

6. ~~Dachvorsprünge bis zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt.~~

§ 2

Einfriedungen

Werden Einfriedungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Die Bodenfläche oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenniveau errichtet werden.

Zur freien Landschaft hin dürfen Sockel oder Borddielen nicht höher als 15 cm eingebaut werden.

§ 3

Sichtdreiecke

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

III. Hinweise

§ 1

Bodendenkmäler

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch könnten bisher jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muß 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalspflege angezeigt werden. Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..08.12.1997.. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..22.2.99.. bis zum ..08.3.99.. erfolgt.

   Pingelshagen, den ..5.5.99..

   Siegel — Die Bürgermeisterin

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

   Pingelshagen, den ..5.5.99..

   Siegel — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 ABS. 1 Satz 1 BauGB ist am ..26.3.96.. durchgeführt worden.

   Pingelshagen, den ..5.5.99..

   Siegel — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..22.3.96.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Pingelshagen, den ..5.5.99..

   Siegel — Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am ..21.5.96.. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Pingelshagen, den ..5.5.99..

   Siegel — Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..24.6.96.. bis zum ..23.7.96.. während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Montag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 6.00 Uhr
   Dienstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
   Mittwoch 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Donnerstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Freitag 8.30 - 11.00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ..10.6.96.. bis zum ..10.7.96.. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Pingelshagen, den ..5.5.99..

   Siegel — Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am ..5.5.96.. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Kugelahorn - Acer Globosum als Grenzpunkt. Da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..1000.. vorliegt, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Regreßanspruch stimmt mit der neuen Katasterkarte überein

   Wismar, den ..[illegible]..

   Siegel — gez. A. Seidel — Der Kataslermtsleiter

   Pingelshagen, den 5.5.99 — Die Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..[illegible].. gepr.Ofl. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Pingelshagen, den ..5.5.99..

   Siegel — Die Bürgermeis.rin.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.

   Daher 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 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, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Montag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Dienstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
   Mittwoch 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Donnerstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Freitag 8.30 - 11.00 Uhr

   Pingelshagen, den .....

   Siegel — Die Bürgermeisterin

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

    Pingelshagen, den .....

    Siegel — Die Bürgermeisterin

11. Nach einer erneuten Auslegung hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Pingelshagen, den .....

    Siegel — Die Bürgermeisterin

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..5.5.99.. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..5.5.99.. gebilligt.

    Pingelshagen, den ..5.5.99..

    Siegel — Die Bürgermeisterin

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..24.10.99.V. Az. ...[illegible].. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Pingelshagen, den ..5.5.99..

    Siegel — Die Bürgermeisterin

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderoden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..28.10.99.. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az..... bestätigt.

    Pingelshagen, den ..5.5.99..

    Siegel — Die Bürgermeisterin

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

    Pingelshagen, den ..5.5.99..

    Siegel — Die Bürgermeisterin

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 ..[illegible].. in der Zeit vom ..[illegible].. bis zum ..[illegible].. 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 Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..[illegible].. inkraft getreten.

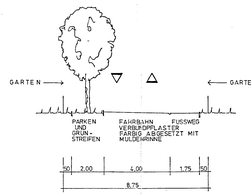
    Pingelshagen, den ..5.5.99..

    Siegel — Die Bürgermeisterin

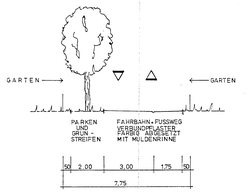
Der Textteil wurde in seiner Gliederung, jedoch nicht vollständig inhaltlich , geändert

Siegel — Bürgermeisterin

STRASSENQUERSCHNITTE



WOHNWEG 1 M 1:100



WOHNWEG 2 M 1:100

2. vereinfachte Änderung

Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.10.1999

Der Textteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Aubach" der Gemeinde Pingelshagen wird unter Abschnitt I. „Planungsrechtliche Festsetzungen" wie folgt geändert:

An § 2 Abs. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird folgender neuer Satz 3 angefügt:

Auf dem Grundstück Am Aubach 17, Flurstück44/45, Flur 1, Gemarkung Pingelshagen, ist die Errichtung einer Garage mit Abstellraum im hinteren Grundstücksteil in der nordwestlichen Grundstücksecke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

18.11.99 Bürgermeisterin

1. vereinfachte Änderung

Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.04.1997

1.1. II. Bauordungsrechtliche Festsetzungen § 1 Nr.2 Satz 2 wird ersatzlos gestrichen.

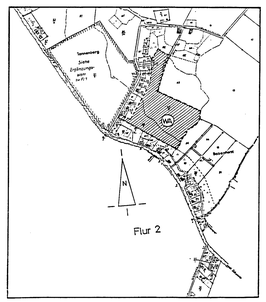
1.2. II. Bauordungsrechtliche Festsetzungen § 1 Nr.5 Satz 2 ist wie folgt zuändern. " Holzverkleidungen sind möglich."

1.3. II. Bauordungsrechtliche Festsetzungen § 1 Nr.6 wird ersatzlos gestrichen.

Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE PINGELSHAGEN KREIS NORDWESTMECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM AUBACH"



UBERSICHTSLAGEPLAN