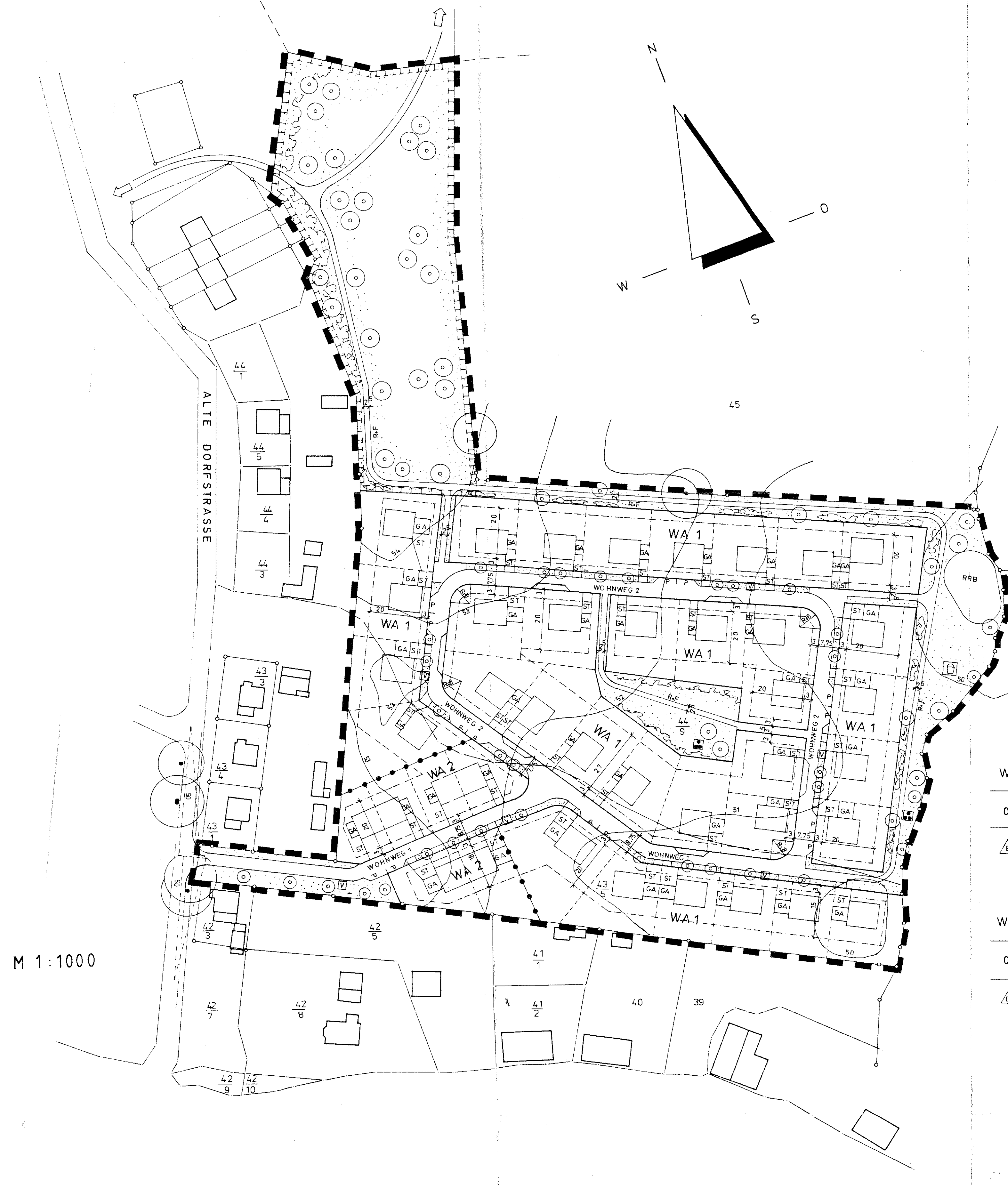


TEIL A PLANZEICHNUNG



M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG V. 18.12.90

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA ALLEMEINES WOHNGEbiet NACH MASSGABE DES § 1 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
04 GESCHOSSENFACHENZAHL (HÖCHSTZULASSIG) - GPZ
03 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULASSIG) - GRZ
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTZULASSIG)
- 0 OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULASSIG
NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULASSIG
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
STRASSENBEREINIGUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
RAD- UND FUSSWEG
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK MIT MASSANGABEN
PARKANLAGEN ÖFFENTLICH
SPIELPLATZ ÖFFENTLICH
GRÜNFLÄCHEN-PRIVAT

Das Planzeichen "II" Zulässig nur Erdgeschoss und Dachgeschoss, Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, wobei das eine Geschoss in Dachgeschoss liegen muß " wird geändert in "II" Zahl der Vollgeschosse (Höchstzulässig) 3. Geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.1996 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 23.10.1996

Jacky Fey
Bürgermeisterin

- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZE VON BÄUMEN
BAUMBESTAND
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
BORDSTEINRADIUS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER BAUWEISE
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- B. FÜR HINWEISE
- BESTEHENDE GRUNDSTREUGRENZEN
VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GEBÄUDEN
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GARAGEN
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON STELLPLÄTZEN
FLURSTÜCKNUMMERN
REGENRÜCKHALTEBECKEN

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

Jacky Fey
Bürgermeisterin

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 1994 (BGBl. I S. 1189), nach § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 24. April 1994 (GMS Meckl. Vorp. G1 Nr. 210/93) sowie der Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Vereinfachung der Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau von 22. Apr. 1993 (BGBl. I S. 465) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Bereitstellung des Planinhalten (Planinhaltsverordnung) vom 1. März 90 vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 28) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von 2004/1994 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Aubach" - Allgemeines Wohngebiet am südlichen 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. 3 BauGB

- Das Baugbiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.
Die im § 4 Abs. 3 BauOV aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Hauptgebäude II sind mit Sattel- oder Krüppeldach, Halb- oder Mansarddachformen und einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zu bauen. Die Haupt- und Nebengebäude müssen parallel zur Straße gebaut werden.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden mit I und II nicht höher als 30 cm über mittlerer Geländehöhe errichtet werden.
- Die Traufhöhe (Abstand zwischen der mittleren Oberkante der Giebel- und der Trauf-) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.
- Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.
- Die Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushäusern auf 2 Wohnungen maximal begrenzt.

§ 2 Bauweise

- Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.
- Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.
- Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.

§ 3 Mindestgröße für Baugrundstücke

- Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.
- Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen 400 qm aufweisen.

§ 4 Stauraum für PKW

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

§ 5 Öffentliche Grünflächen

- Ortsrandbegrenzung
Die Ortsrandbegrenzung nördlich und südlich des Baugbietes soll mit heimischen Strauchwerk und heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18 - 18 cm abwechselnd bepflanzt werden. Die Freiflächen werden als extensive Nutzung (Blumen- u. Magerwiesen) festgesetzt. Düngung ist nicht gestattet und die Mahd soll 2 x jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juni. Im Bereich südlich der Ortsrandbegrenzung befindet sich ein Kinderspielfeld und ein Regenrückhaltebecken. Der Bereich des Kinderspielfeldes wird intensiv genutzt und kann daher häufiger gemäht werden. Im Spielplatzbereich sind giftige Sträucher- und Baum-pflanzen untersagt. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Wege durch die Ortsrandbegrenzung sind als wasser-gebundene Decke auszuführen.
- Insanchofengrenzung
Diese Fläche soll mit heimischen Strauchwerk und heimischen Baumgruppen bepflanzt werden. Die Freifläche wird als extensive Nutzung festgesetzt.
- Auswahlliste zur Gehölzverwendung
Bäume: Linde - Tilia cordata
Heibuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Sträucher: Felsen - Corylus avellana
Hortensie - Hydrangea arborescens
Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehdorn - Prunus spinosa
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Faulbaum - Rhamnus frangula
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Schneeball (weiß) - Symphoricarpos albus
Hundsrose - Rosa canina

TEIL B TEXT

§ 6

Mahnahmen 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 heimische Strauchwerk mit einem Anteil von 30 % bepflanzt. Die Anpflanzung 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 Ende Juni. Ein wassergebundener Weg durchläuft dieses Gebiet. Es gilt hier ebenfalls die Auswahlliste für Gehölzarten des § 5 Nr. 3. Alle zu pflanzenden Gehölze unterliegen einer Gewährleistungspflicht 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 Bebauungsplans 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 Vogelbeere - Acer glabrum mit einem Stammumfang von 18-18 cm gepflanzt werden. Diese Bäume unterliegen ebenfalls einer Gewährleistungspflicht von 2 Jahren. Desweiteren sollen auf den verbleibenden Flächen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Gestaltung der Hauptgebäude
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 48 Abs. 4 Lhaud M-V

- Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf höchstens 1,25 m und die Firsthöhe (Abstand zwischen Traufe und Giebeln im Bereich der Dachfläche) höchstens drei Traufenspannen betragen.
- Der First ist immer über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.
- Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder einer dem Wohnhaus angepasste Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über den Erdgeschoßfußboden liegen.
- Außenwände sind als verkleinerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen. Im Giebelbereich sind Holzverkleidungen möglich.
- Dachvorsprünge bis zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt.

§ 2

Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Die Bodenlinie der Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehweg- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.

§ 3

Sichtdreiecke

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

III. Hinweise

§ 1

Bodenmarkierung

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Mahnahmen keine Bodenmarkierungen betroffen, jedoch können hierbei jederzeit archaische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Ortsrandbegrenzung muß 2 Wochen vorher dem Landrat für Bodenmarkierungspflicht angezeigt werden. Werden "unvermutet" Bodenmarkierungen entdeckt, ist dies gem. BODG § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalbehörden anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 28.01.97 bis zum 28.01.97 erfolgt.

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

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

Jacky Fey
Bürgermeisterin

Die Entwurfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.01.97 bis zum 28.01.97, während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

Montag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 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 mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 28.01.97 bis zum 28.01.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

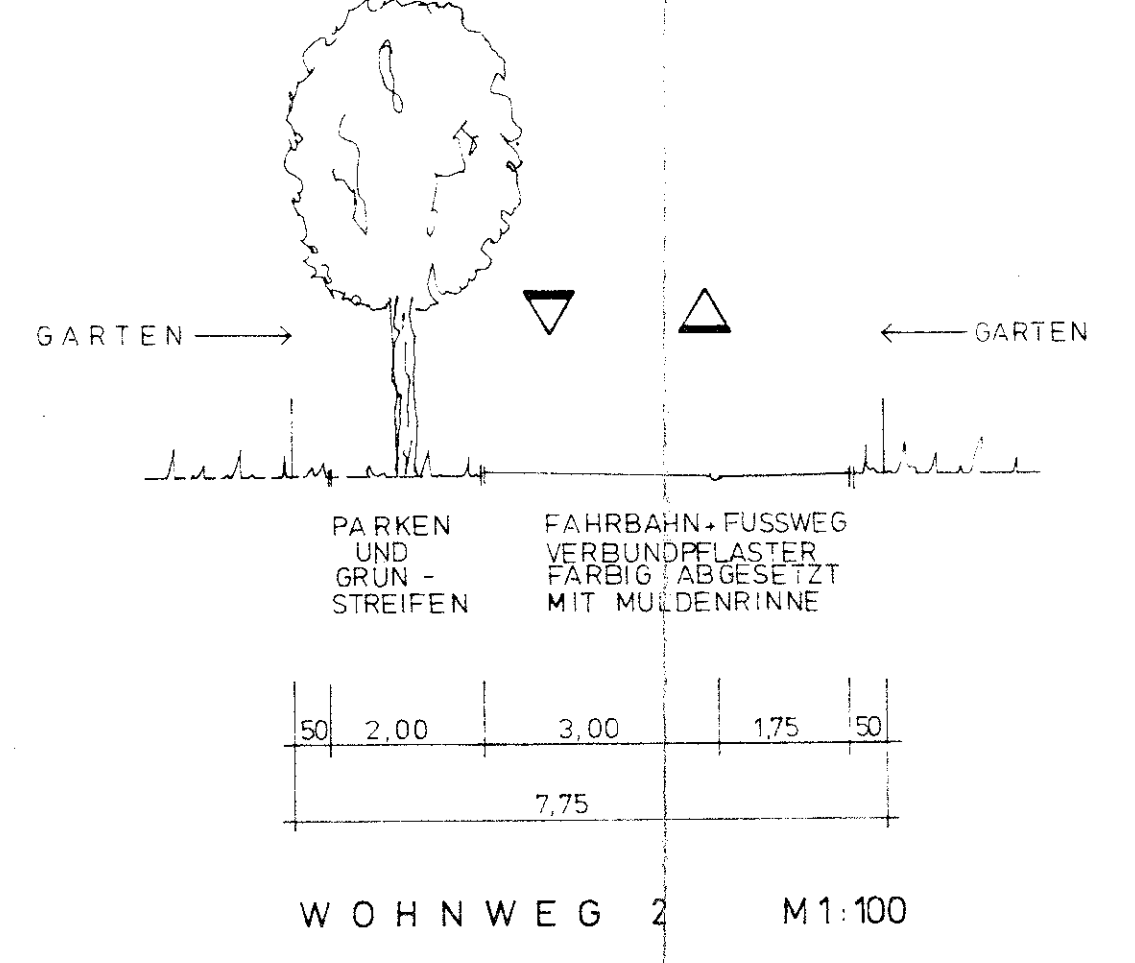
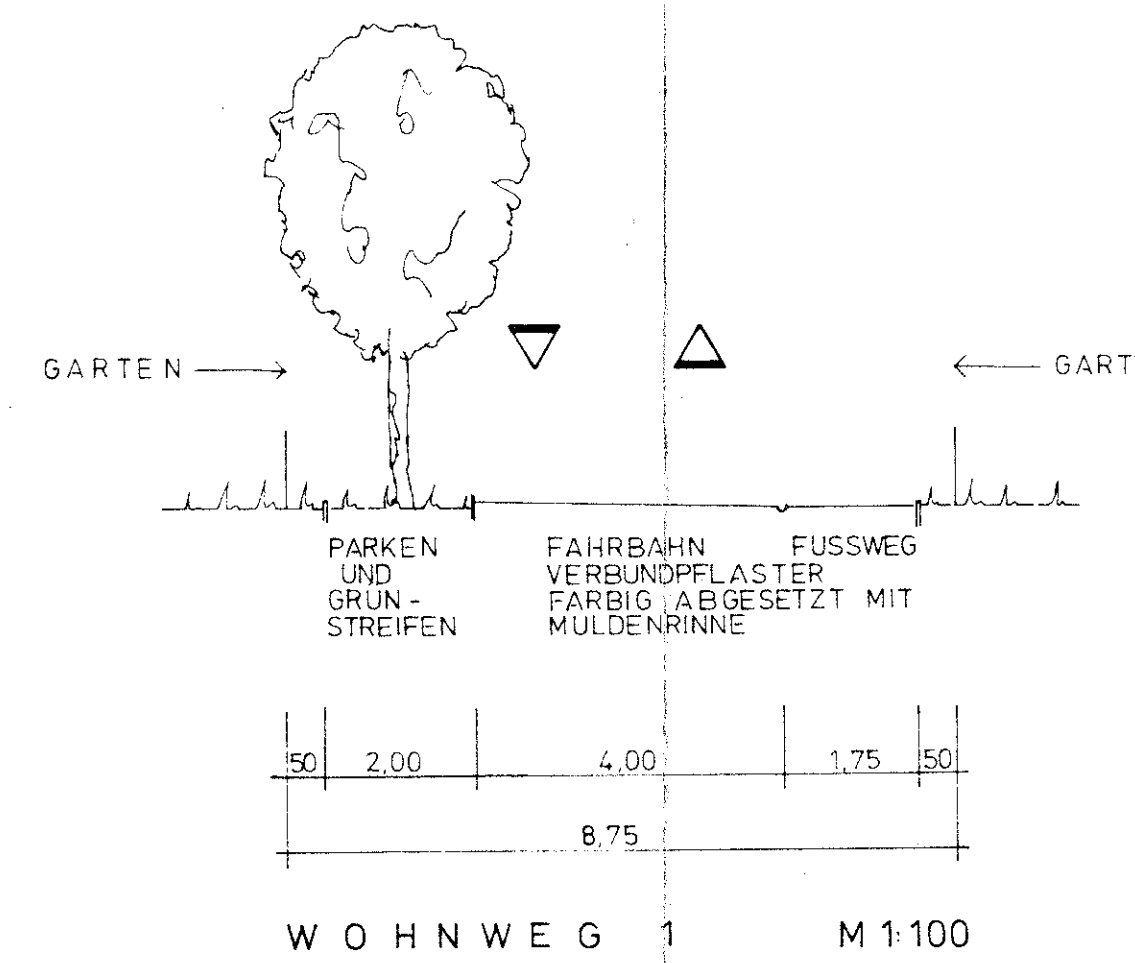
Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

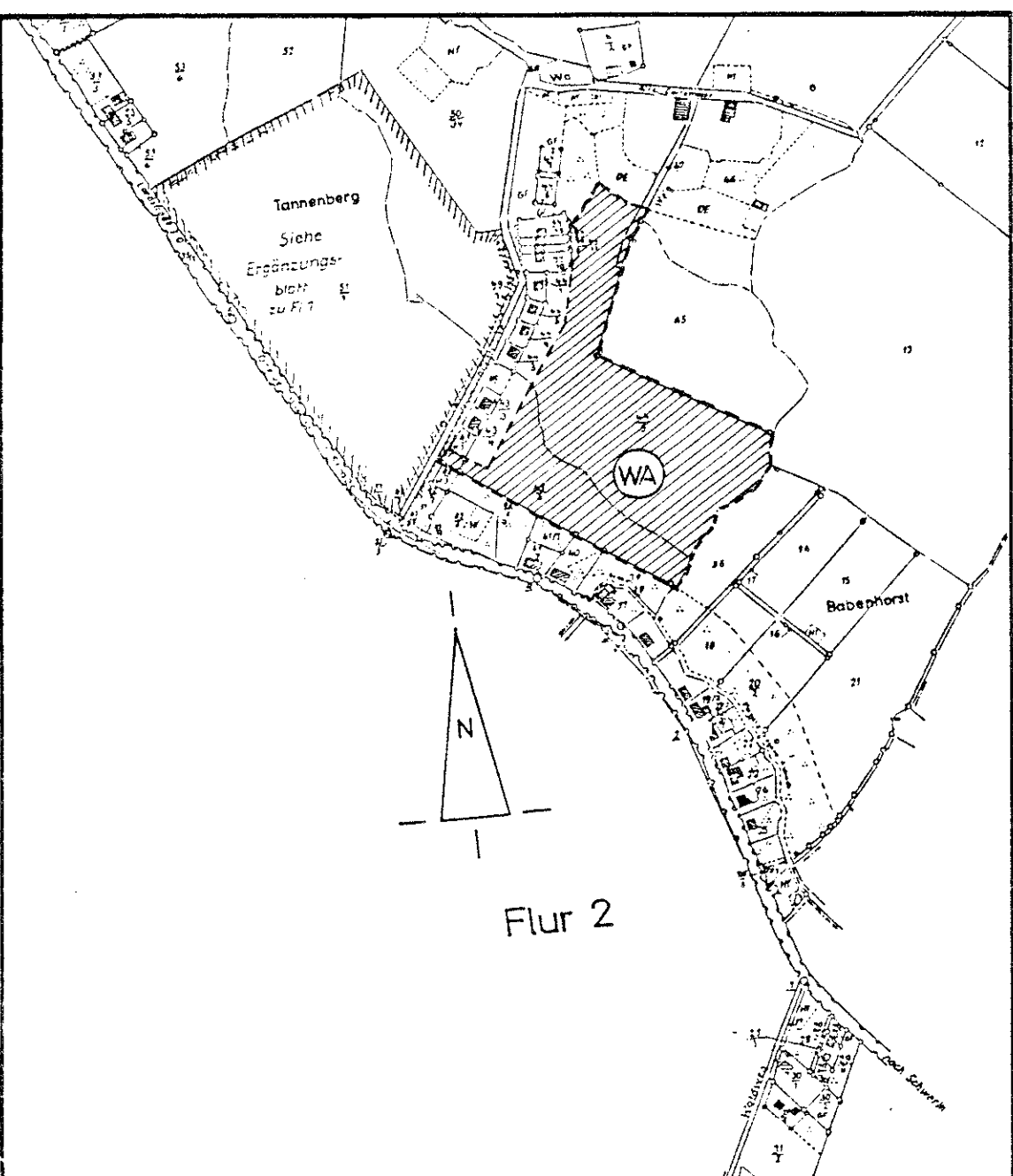
Pingelshagen, den 28.01.97
Jacky Fey
Bürgermeisterin

STRASSENQUERSCHNITTE



SATZUNG DER GEMEINDE PINGELSHAGEN KREIS NORDWESTMECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR.1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet "AM AUBACH"



ÜBERSICHTSLAGEPLAN