

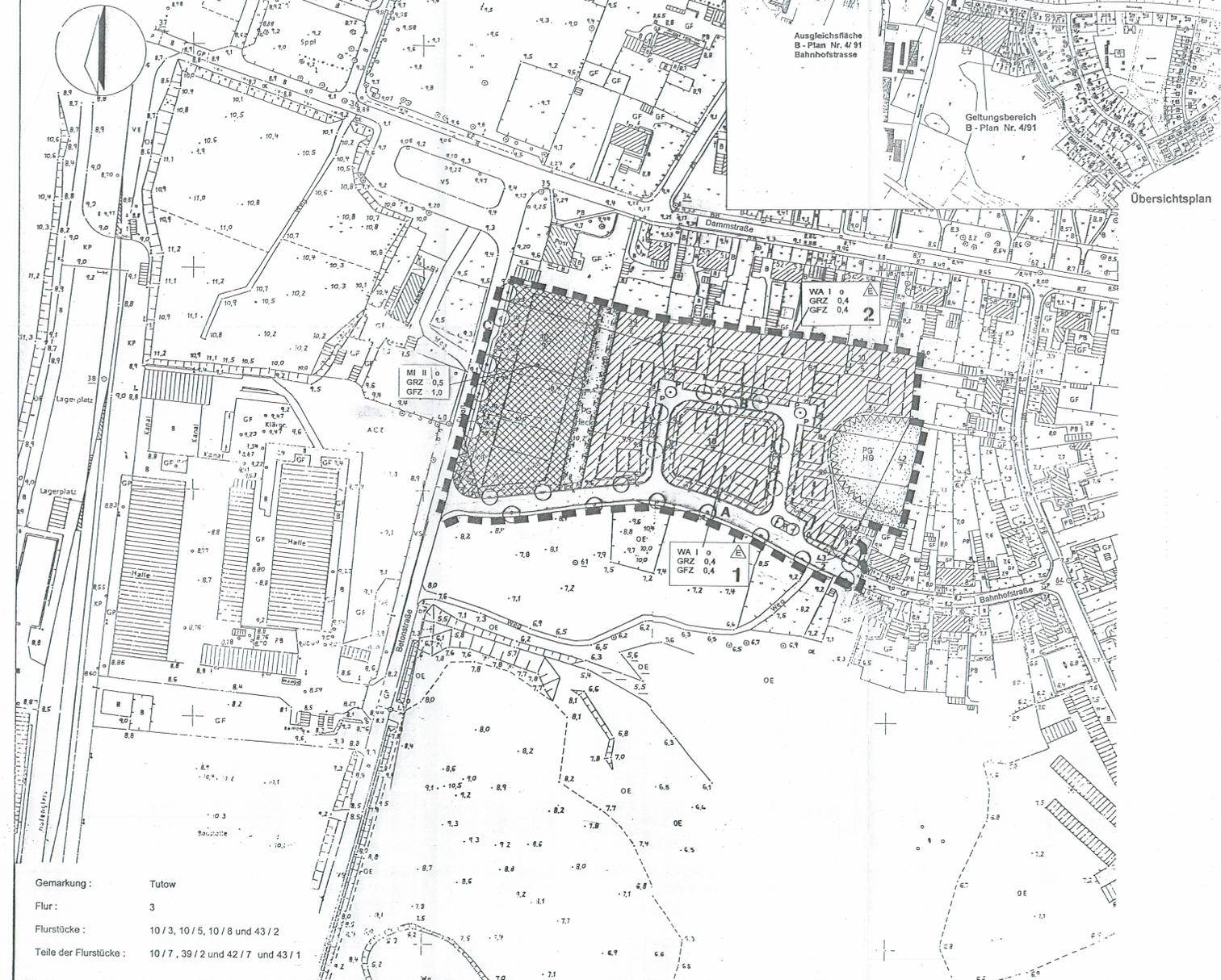
SATZUNG DER GEMEINDE TUTOW

Eigenheimbau Bahnhofstraße Bebauungsplan Nr.4/91

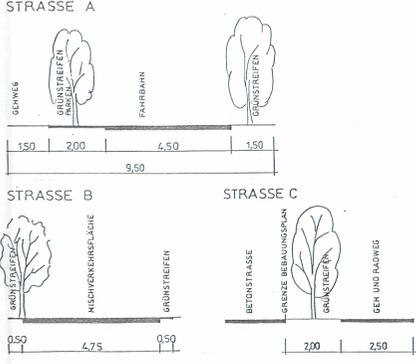
westlich der Bebauung an der Bahnhofstraße,
südlich der Bebauung an der Dammstraße
nördlich des Niederungsgebietes

vorzeitiger Bebauungsplan
gemäß § 246a, Abs. 1, Satz 1 und 3 BauGB

M 1:1000
Teil A: Planzeichnung



STRASSENQUERSCHNITTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - GFZ 0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
 - o offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - E Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Öffentliche Parkfläche
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**
 - PG Grünfläche, privat
 - HG Hausgärten
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORM

- vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- mögliche Gebäudeanordnung
- Straßenbezeichnung
- WA 1 Bezeichnung eines Baublocks

Hinweis zur Bodendenkmalpflege

Obwohl sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale befinden, können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.
Daher sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die nachstehenden Forderungen einzuhalten:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauauftragne die Landesämter für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

TEIL B: TEXT

- Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet (§ 8 BauNVO)**
 - Für die als Mischgebiet gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die entsprechend § 6 Abs. (3) BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen
 - Vergnügungsbetrieben im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile der als Mischgebiet gekennzeichneten Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - Tankstellen und -Vergnügungsbetrieben im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 - Für die als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die entsprechend § 4 Abs. (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen
 - Betriebe des Beförderungsgewerbes
 - Anlagen für die Verwertung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen (§ 86 LBauO M-V)**
 - Baukörper sind in Sichtmauerwerk, als verputzte Bauten oder in Fachwerk zu errichten. Zufällige Hebenanlagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.
 - In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen sind als Dachform nur Steildächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig.
- Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
 - In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 4,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben und Krüppelwäme.
 - Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Linien Bezugspunkt) und den äußeren Schwellenlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
- Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Satz 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat die Bepflanzung mit einer Gekulturlandwirtschaft aus mindestens fünf der in der nachstehenden Liste aufgeführten Arten zu erfolgen:
 - Im Bereich der Heckenpflanzung zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet: Feldahorn, Hartleib, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schiele, Hundrose, Salweide, Grauweide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere und Wasserschneeball
 - Als Bepflanzung entlang der Straßen: Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Buche und Bergahorn
 - Für die Bepflanzungen im Bereich der Ausgleichsflächen (Waldspielplatz) sind folgende Arten zu verwenden: ca. 10 Roßkastanien, ca. 20 Eichen, je ca. 50 Linden und Buchen
- Leitungsrechte (§ 9 Satz 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Leitungsrechte für die Allgemeinheit werden beiderseits der Erschließungsstraßen in einer Breite von 3m festgesetzt. Dies umfaßt die Befugnis der Gemeinde, unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen in diesem Bereich herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, die dies beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**
 - Pflanzungen in Bereichen der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

3	3	1	7	7	3	3	7	7	6	6	1	2	2
2	2	1	1	6	7	1	5	6	6	1	2	2	6
2	4	1	1	5	5	6	6	5	5	1	1	4	4

- Mischgebiet
- Hecke
- Wohngebiet

PFLANZSCHEMA HECKE

- Schlehe
- Hundrose
- Salweide
- Vogelbeere
- Haselnuß
- Feldahorn
- Heckenkirsche

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1989 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Änderungsgesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB Änd G) vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)
 - des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58)
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBau M - V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Mecklenburg - Vorpommern Nr.11, S. 518)
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.1991. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 01.10.1991 bis zum 31.10.1991 erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.04.1992 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 05.04.1992 den Entwurf des Bebauungsplans (Teil A) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1992 bis zum 22.05.1992 während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen:
 - montags bis donnerstags von 8.00 bis 15.00 Uhr
 - freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr.
 - Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 07.04.1992 bis zum 25.05.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Der Entwurf zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1992 bis zum 22.05.1992 während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen:
 - montags bis donnerstags von 8.00 bis 15.00 Uhr
 - freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr.
 - Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 07.04.1992 bis zum 25.05.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.12.1992 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 14.12.1992 als Satzung beschlossen.
 - Vom Innenminister des Landes Mecklenburg - Vorpommern wurde mit Schreiben vom 25.03.1993, Akz. II.650 b-512.111-03.03.41 (4) die Vergütung der Genehmigung ausgesprochen.
 - Durch die Gemeinde wurde am 14.11.1995 ein Beschluß zur Behebung der Versorgungsgründe gefaßt. Mit Schreiben vom 18.12.1995 wurde erneut der Antrag auf Teilgenehmigung gestellt.
 - Von der Gemeinde wurde auf Anregung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes zurückgezogen.
 - Die Gemeindevertretung hat unter Berücksichtigung des Schreibens des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern die geänderte Fassung des Bebauungsplanes beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.04.1996 bis zum 31.05.1996 in Amt Tutow während der Dienstzeit des Amtes öffentlich ausliegen.
- Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 10.04.1996 bis zum 10.05.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Tutow, den 13.12.1995
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Tutow, den 13.12.1996
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.11.1996 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.11.1996 gebilligt.
- Tutow, den 13.12.1996
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.1997, Az. VIII.231 - 512.113 - 52.078 (4/91) mit einer Maßgabe, einer Auflage und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsendenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.05.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
- Tutow, den 18.05.1997
- Da der Bebauungsplan in Erfüllung der Maßgabe geändert wurde, war der geänderte Plan entsprechend § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.07.1997 bis zum 09.09.1997 im Amt Tutow während der Dienstzeit des Amtes öffentlich ausliegen.
- Dabei wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden konnten.
- Die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
- Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 19.05.1997 bis zum 14.06.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Tutow, den 19.09.1997
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Tutow, den 19.09.1997
- Die Erfüllung der Maßgabe wurde durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern mit Schreiben vom 18.11.1997, Aktenzeichen VIII.230 b - 512.113 - 52.078 (4/91) bestätigt.
- Tutow, den 28.01.1998
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Tutow, den 28.01.1998
- Die Erfüllung 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 in der Zeit vom 12.01.1998 bis zum 27.01.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Tutow, den 28.01.1998
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.01.1998 in Kraft getreten.
- Tutow, den 28.01.1998
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.12.1992 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 14.12.1992 als Satzung beschlossen.
- Tutow, den 13.12.1996
- Vom Innenminister des Landes Mecklenburg - Vorpommern wurde mit Schreiben vom 25.03.1993, Akz. II.650 b-512.111-03.03.41 (4) die Vergütung der Genehmigung ausgesprochen.
- Tutow, den 13.12.1996
- Durch die Gemeinde wurde am 14.11.1995 ein Beschluß zur Behebung der Versorgungsgründe gefaßt. Mit Schreiben vom 18.12.1995 wurde erneut der Antrag auf Teilgenehmigung gestellt.
- Tutow, den 13.12.1996
- Von der Gemeinde wurde auf Anregung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes zurückgezogen.
- Tutow, den 13.12.1996
- Die Gemeindevertretung hat unter Berücksichtigung des Schreibens des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern die geänderte Fassung des Bebauungsplanes beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Tutow, den 13.12.1996