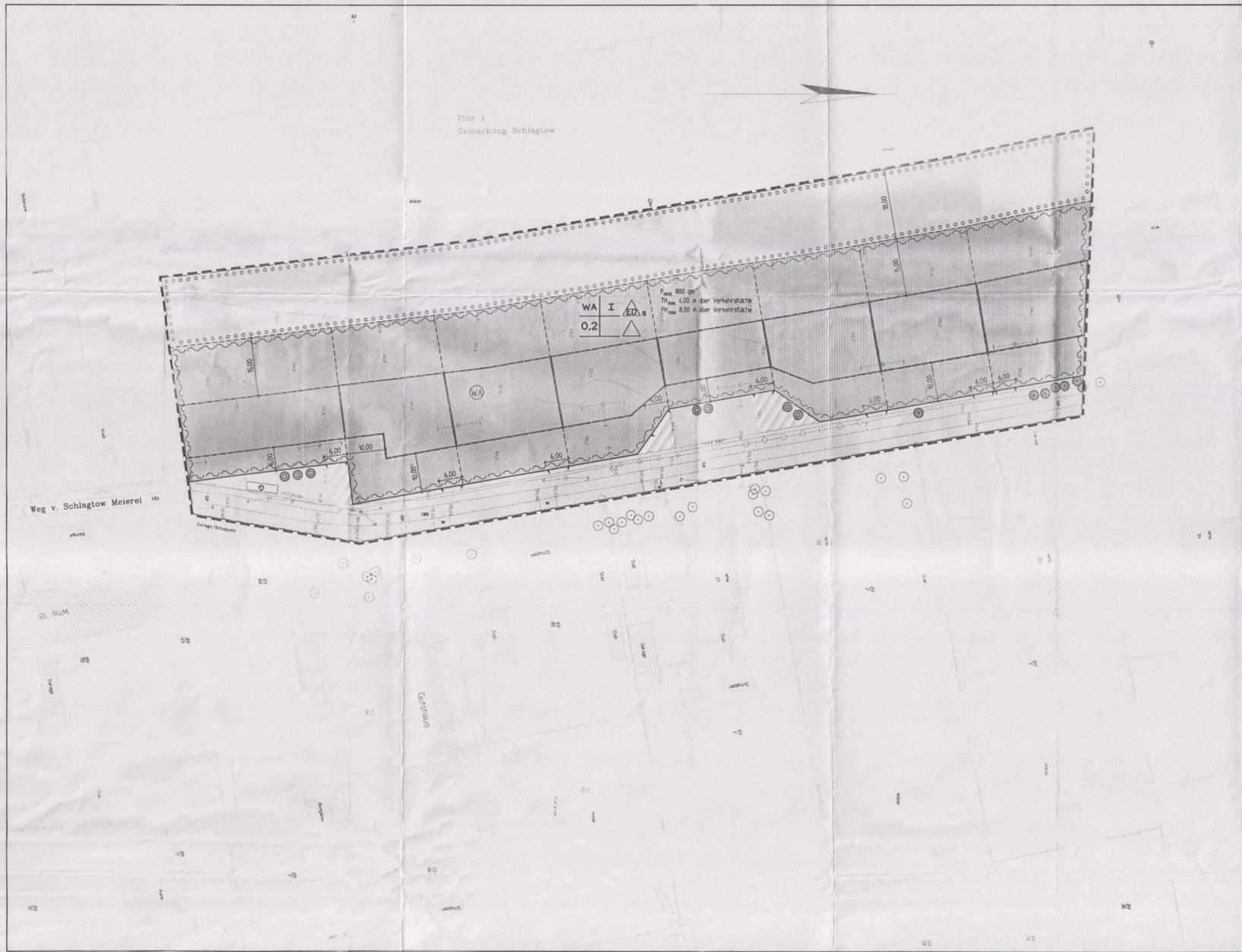


# GEMEINDE GROß KIESOW BEBAUUNGSPLAN NR. 1

## TEIL A: PLANZEICHNUNG 1 : 500

Baugebiet "Am Meiereiweg" in der Ortstage Schlagtow auf dem Flurstück 81/6, Flur 1



### ZEICHENERKLÄRUNG

lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

#### I. FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs 3 BauVO

0,2 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH<sub>max</sub> maximale Traufhöhe  
FH<sub>max</sub> maximale Firsthöhe

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

offene Bauweise  
nur Ein- u. Doppelhäuser zulässig  
nur Satteldach zulässig  
Baugrenze

##### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Straßenverkehrsfläche  
verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Grundstücksfahrten dürfen maximal 3,50 m breit wasserundurchlässig befestigt werden)  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrtweiche

##### 4. Flächen für die Abfallentsorgung

Fläche für Recycling-Container

##### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

anzufällende Bäume  
zu erhaltende Bäume  
öffentliche Grünfläche  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

##### 7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Baulflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.  
Mindestgröße für Baugrundstücke  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

#### II. BESTANDSDARSTELLUNG

Fluglinie  
Flurstücksgrenze  
vorhandene Gebäude  
vorhandene Freileitung der Elektro-Versorgung ist vor Baubeginn zu verlegen

#### III. HINWEISE

Flurstücksgrenze (Vorschlag)  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.  
Bei Baubereiten vorgesehene Drainagen sind wiederherzustellen.

# TEIL B: TEXT

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

(lt. BauVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466))

### 1. Art der baulichen Nutzung

11 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO 1990)  
- Von den gem. § 4 Abs 2 BauVO zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet "Am Meiereiweg" Schenk- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
- Von den gem. § 4 Abs 3 BauVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet "Am Meiereiweg" Tankstellen nicht zugelassen.

### 12 Stellplätze und Garagen (§ 12 & § 12a BauVO)

- Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zu einer Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück in den überbauten Flächen und außerhalb der Baugrenzen zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche zulässig.  
- Der Stellplatznachweis ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu führen, wobei 2 Stellplätze bzw. Garagen je Wohnung nachzuweisen sind.  
- Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,0 m Breite befestigt werden.

### 13 Nebenanlagen (§ 14 & § 23 BauVO)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO, insbesondere für Terr- und Kleintierhaltung sind auf auf den nicht überbauten hinteren Grundstücksflächen zugelassen, wenn zur Nachbargrenze ein Mindestabstand von 4,00 m eingehalten wird. Die Größe der Grundfläche dieser Nebenanlagen wird auf insgesamt 25 qm pro Grundstück begrenzt.

### 14 Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlagen (§ 18 BauVO)

- Die Fußbodenkante des Erdgeschosses (DK) darf an den Hausgerinnen die Höhe von 0,50 m über der Verkehrsfläche überstehen. Die Höhe der nachbargrenzen Erdschlingung darf nicht überschritten werden.

### 2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

- Die Gehölzplantagen sind mindestens dreireinig anzulegen und so zu gestalten, daß die mittlere Reihe im Erdstrauchbereich und die äußeren Reihen mit Normalsträuchern besetzt werden. Die schematische Anordnung der Plantagen in der mittleren Reihe hat so zu erfolgen, daß neben den Großsträuchern Bäume im Abstand von mindestens 20 m gepflanzt werden. Bei der Planung vorgesehener Bäume für Gehölzplantagen ist eine Freizeitanlage zu berücksichtigen. Dabei sollte eine Mischung der Bäume in Umranggröße und in kleineren Gruppen (5-7 Bäume) erfolgen. Neben den Groß- und Normalsträuchern sind Klein- und Zwergsträucher zu verwenden.

- Die Pflanzung erfolgt ausschließlich mit einheimischen Laubbäumen. In der mittleren Reihe sind Großsträucher zu pflanzen, Höhe 60-100 cm, zu pflanzen. Die Normalsträucher werden in die jeweils beiden äußeren Reihen, Zyping von Sämling, ohne Ballen verpflanzt. Bei der Pflanzung der Sträucher ist ein Abstand in der Reihe von 100-150 cm einzuhalten. In der mittleren Reihe sind neben den Großsträuchern Bäume, Hochstamm, zu pflanzen, Stammumfang 10-12 cm, im Abstand von 20 m zu pflanzen. Artenliste:

Vorschläge für Bäume		Vorschläge für Sträucher	
Winter-Linde	- Tilia cordata	Hainbuche	- Corylus avellana
Spitz-Ahorn	- Acer pseudoplatanus	Forsythie	- Forsythia intermedia
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus	Rote Heckenrose	- Rosa rugosa
Feld-Ahorn	- Acer campestre	Blaue Hartriegel	- Lonicera xylosteum
Dornrose	- Rosa canina	Kornelrose	- Cornus sanguinea
Erdbeere	- Rubus idaeus	Kornelrose	- Cornus mas
Erdbeere	- Rubus idaeus	Hundrose	- Rosa canina
Schwedische Heidebeere	- Sorbus aucuparia	Platanenblume	- Lonicera xylosteum
Erdbeer-Weißdorn	- Sorbus aucuparia		
Zwergflügel Weißdorn	- Sorbus aucuparia		
Silber-Eiche	- Quercus robur		

### 4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994  
4.1 Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Dremel und Dachaufbauten  
- Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen.

4.11 Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise  
- Die Dachneigung kann zwischen 40 und 50 Grad gewählt werden. Dremel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen DK - Decke bis DK - Dachstuhl an der Gebäudekante.  
- Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

4.12 Dachneigungen für Garagen, Anbauten und Carports  
- Für Garagen, Anbauten, Carports und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad vorgeschrieben.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen  
- Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu versehen oder zu verputzen.  
- Für Gebäude sind außerdem auch andere natürliche Baumaterialien wie Holz oder Schiefer zulässig.  
- Sockelflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m können auch mit Natursteinen versehen werden.  
- Natursteinwänden und sonstige Verkleidungen einschließlich glasierter Spaltflächen, Kunst- oder Metallverkleidungen sind für die Außenwände nicht zugelassen.  
- Als Material für die Dachdeckung sind ausschließlich zugelassene Dachziegel, Betondachplatten, Red stoff oder Metallverkleidungen sind für die Außenwände nicht zugelassen.

4.3 Entwässerung der befestigten Flächen  
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.  
- Befestigte Einzelflächen von mehr als 15 qm Größe sind wasserundurchlässig herzustellen.  
- Vorgefundene Drainageanlagen sollen gegliedert, instand gesetzt und funktionsfähig gemacht werden.

4.4 Einfriednungen  
- In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen.  
- An den Grundstücksgrenzen sind Einfriednungen in massiver Bauart bis 0,30 m Höhe zulässig.  
- Zäune aus Schmiedeeisen oder Holzzaune sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig.  
- Geschlossene Einfriednungen als Sichtschutz parallel der seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Länge von bis zu 3,00 m vor der Gebäudefront und in einer Höhe von bis zu 0,80 m hinter der Gebäudefront in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig. Als Material ist nur Holz zulässig.

4.5 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke  
Auf jedem Grundstück sind pro 100qm versiegelter Fläche mindestens ein Obstbaum oder Laubbäum, entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
- Obstbäume (Kulturformen)  
H: 3 x v, 08-12-14  
Apfel  
Birnen  
- Laubbäume  
H: 3 - 4 x v, 08-12-16-18  
Sorbus aucuparia  
Cornus mas  
Malus in Särlin (Zierkirschen, Zierapfel)  
Acer campestre  
Aesculus hippocastanum  
Außerdem sind pro 100qm versiegelter Fläche mindestens 20qm Hecken- und Strauchplantagen (2 x verpflanzte Quatrill) aus einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzuziehen.

### ÜBERSICHTSKARTE 1:5.000



### SATZUNG DER GEMEINDE GROß KIESOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "AM MEIEREIWEG" IN SCHLAGTOW

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsentsicherungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.12.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Am Meiereiweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Das Baugebiet westlich der Lindenstraße zwischen den Flurstücken 80/2 und 81/5 auf dem Flurstück 81/6 in der Flur 1 "Am Meiereiweg" umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

Groß Kiesow, den 08.12.1997  
Bürgermeister

### BEITRITTSERKLÄRUNG GEMÄß GEMEINDEGESSCHREIBEN DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 09.04.1997

Die Gemeindevertretung hat am 08.12.1997 den Beitritt zu den Maßgaben des Genehmigungsschreibens der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.04.1997 beschlossen. Die 1. Maßgabe wurde in den B-Plan übernommen. Zur Erfüllung der 2. Maßgabe wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Groß Kiesow, den 11.02.1998  
Bürgermeister

## GEMEINDE GROß KIESOW BEBAUUNGSPLAN NR. 1

WOHNGEBIET  
"AM MEIEREIWEG"

AACHEN IM SEPTEMBER 1996 Maßstab 1:500

INGENIEURBURO SCHWIETERING  
52078 AACHEN - BRAND, KITTENZPAD 4  
Tel. 0241/928 15 10 Fax. 0241/928 15 32



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.08.1996. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow "Züssower Amtsblatt" am 08.10.1996 veröffentlicht worden.  
Groß Kiesow, den 08.12.1997  
Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs 1 Nr. 1 BauOB beteiligt worden.  
Groß Kiesow, den 08.12.1997  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauOB ist am 16.09.1996 durchgeführt worden.  
Groß Kiesow, den 08.12.1997  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Groß Kiesow, den 08.12.1997  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 08.12.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Groß Kiesow, den 08.12.1997  
Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 11.12.1997 bis zum 18.12.1997 während folgender Zeiten  
nach § 3 Absatz 2 BauOB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.12.1997 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow "Züssower Amtsblatt" veröffentlicht worden.  
Groß Kiesow, den 08.12.1997  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.12.1997 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgrichtig, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Griefswald, den 08.12.1997  
Amstler des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Groß Kiesow, den 11.02.1998  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.02.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.02.1998 gebilligt.  
Groß Kiesow, den 11.02.1998  
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.04.1997 Az 611/W-010197 mit 2 Maßgaben und Hinweisen erteilt.  
Groß Kiesow, den 11.02.1998  
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Groß Kiesow, den 11.02.1998  
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 11.02.1998 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow "Züssower Amtsblatt" veröffentlicht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfallens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 2 Abs 2 BauOB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 84 Abs 1 Satz 1 Nr. 9 BauOB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.02.1998 in Kraft getreten.  
Groß Kiesow, den 11.02.1998  
Bürgermeister