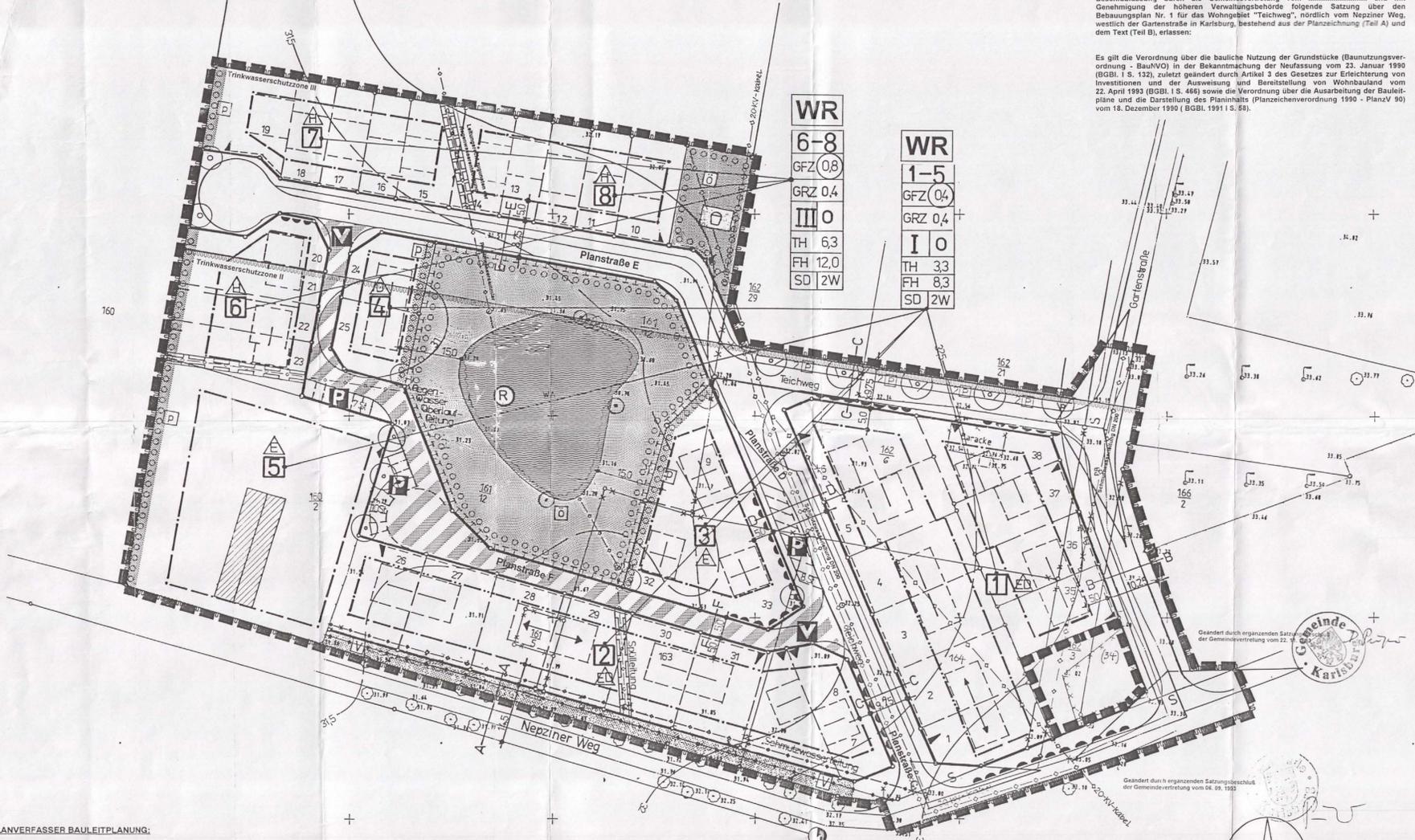


SATZUNG DER GEMEINDE KARLSBURG KREIS GREIFSWALD-LAND

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICH NEPZINER WEG WESTLICH DER GARTENSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT Fortsetzung

15. Die Realisierung der Leistungen bei der Renaturierung des Grabens Z 61a in einer Länge von 800 m hat bis zur Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

16. Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II für die Baumaßnahmen gelten die damit verbundenen Vorschriften und Beschränkungen der Trinkwasserschutzzone III.

Maßstab 1:500

PLANVERFASSER BAULEITPLANUNG:
APR - Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK-MV-Nr. 514-91-1-a & 515-91-1-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-3500 Rostock 1, Tel. 454219

- In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Miguel Sanchez, O-2500 Rostock 1

Arbeitsstand: 07.04.1992 / 21.04.1992 / 14.07.1992 / 30.11.1992

KARTENGRUNDLAGE:
Lage- und Höhenplan vom 29.11.1991, erstellt von INROS, Planungsgesellschaft für Architektur, Industrie- und Hafenbau Rostock mbH

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Teichweg", nördlich vom Nepziner Weg, westlich der Gartenstraße in Karlsburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)
- | | | |
|-------------|-------------|-----------------|
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|-------------|-----------------|
- I. FESTSETZUNGEN**
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Verkehrsgrünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Spielfeld
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Geschößflächenzahl GFZ, z.B. 0,4
 - Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- I/III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier I bzw. III
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über angrenzender Straße
- TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Steildach
 - Baulinie
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- Trafo
- III. KENNZEICHNUNGEN**
- vorhandene Höhe nach HN
 - Nummer der Baufläche
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - künftig entfallende Flurstücksgrenze
 - in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Bemaßung, z.B. 50m
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - entfallende hochbauliche Anlage
 - Parzellennummer, z.B.: 4
 - Firsttrichtung
 - Höhenlinien mit Höhenangabe in m

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO euaenahmeweise zulässigen Nutzungen sind im Wohngebiet **beroch nicht zulässig.**
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen mit einer Breite über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnmarkante - freizustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis wengergleich 49° festgesetzt.
- Die Stieldächer sind mit Dachziegel/Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
- Die Außenwände der Vollgeschosse sind vorzugsweise aus Materialien in den Farben Rot und/oder Weiß herzustellen.
- Die Erdgeschosshöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
- Zäune sind nur in 1 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- Die mit Pflanzgebot auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrsflächen dargestellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Arten - wie Eichen, nordische Vogelbeere, Linden - mit Stammumfang größer 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf öffentlichen Flächen sind gütige Pflanzen unzulässig.
- Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
- Umgrünungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

STRASSENQUERSCHNITTE

Nepziner Weg
Gartenstraße
Teichweg/Planstraße C
Teichweg/Planstraße D
Teichweg/Planstraße E
Teichweg/Planstraße F

Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; S = Sicherheitsabstand; ⓧ = Straßenleuchte; Ⓞ = öffentlicher Bereich; Pg = Privatgrundstück

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO beauftragt.

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

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 ortsblich bekanntgemacht worden.

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

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 ortsblich bekanntgemacht worden.

7. Der lastenmäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob systematisch die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Vorbehaltliche Änderungen können nicht abgelehnt werden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

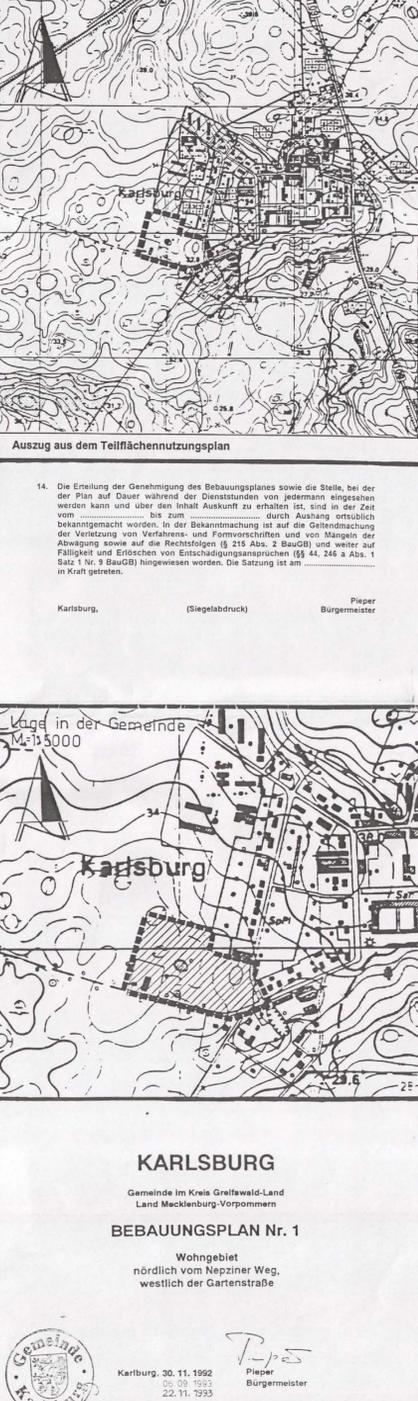
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Beschluß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweis an ... gebilligt.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorzutragen sind. 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 ortsblich bekanntgemacht worden.

12. Die Nebenbestimmungen wurden gemäß satzungseränderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... Az.: ... gebilligt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.



KARLSBURG
Gemeinde im Kreis Greifswald-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1
Wohngebiet
nördlich vom Nepziner Weg,
westlich der Gartenstraße

Karlsburg, 30.11.1992
30.09.1993
22.11.1993

Piaper
Bürgermeister