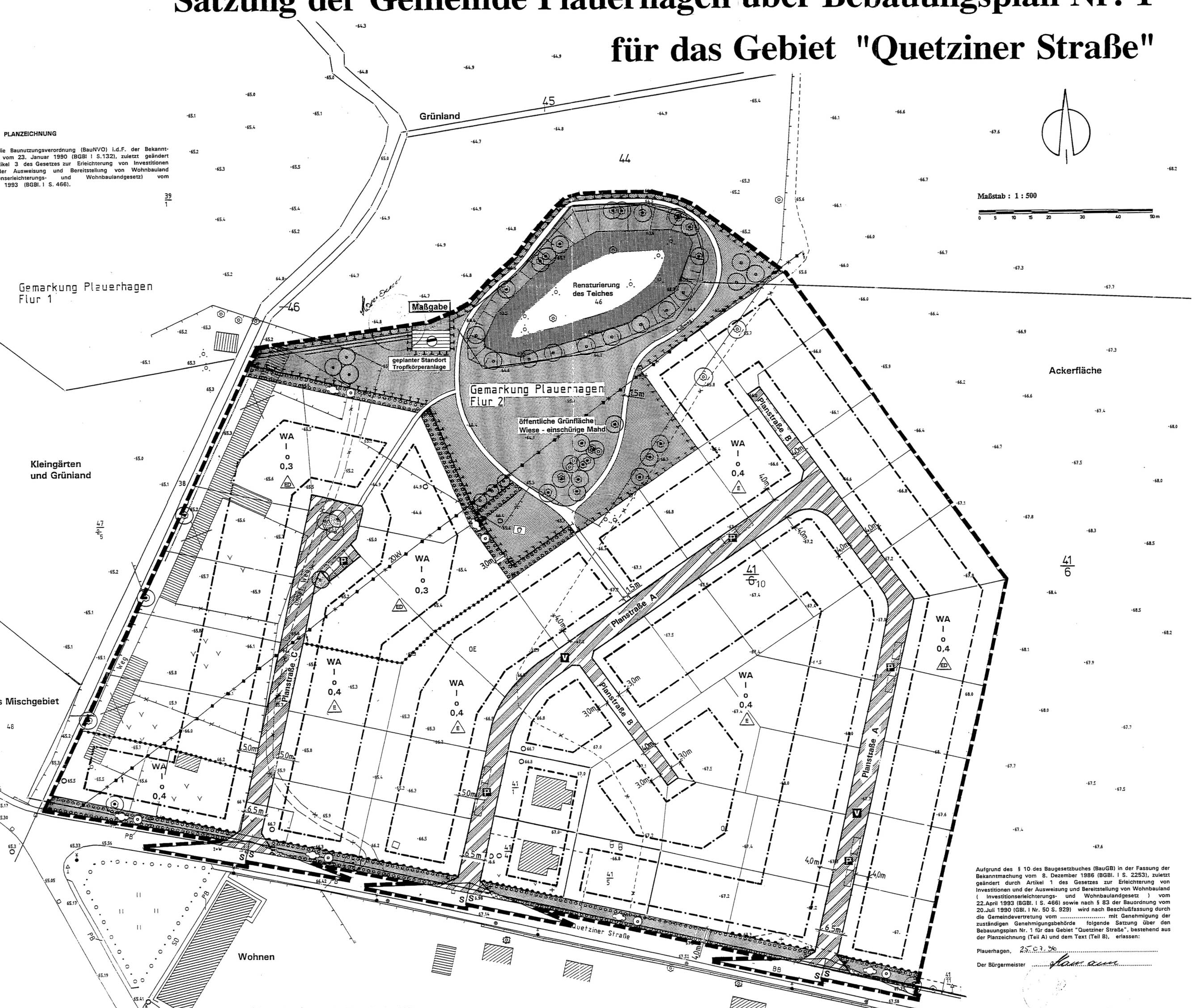
Satzung der Gemeinde Plauerhagen über Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Quetziner Straße"

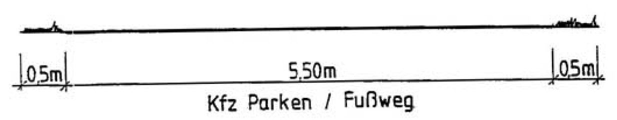
TEIL A PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

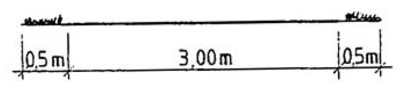


Straßenquerschnitte M. 1 : 50

Straßen A und C



Straße B



Der Bebauungsplan Nr. 1 „Quetziner Straße/Wohngebiet" wurde mit Schreiben vom 11. 12. 1995 von der höheren Verwaltungsbehörde mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Diese Maßgaben, Auflagen und Hinweise wurden berücksichtigt und führten zu dieser geänderten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Wohngebiet, der auf der Gemeindevertretersitzung am 29.04.96 beschlossen wurde.

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

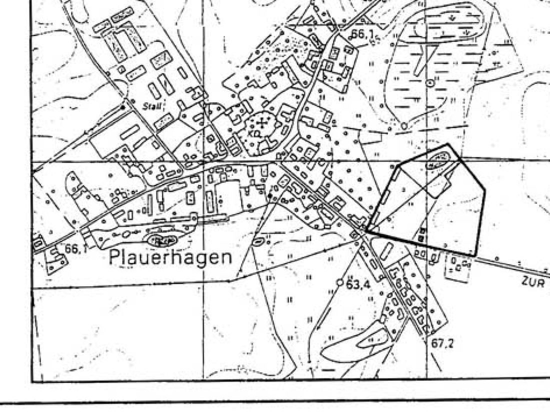
ANGEFERTIGT : 30.07.1993	AZ.: 93106	Urkundsvermessungsberechtigter	
GEMEINDE Plauerhagen; GEMARKUNG Plauerhagen; FLUR 1 und 2; FLURSTÜCK 44 und 41/6		Maßstab 1: 500	Höhensystem HN
PROJEKT: WOHNGEBIET PLAUERHAGEN			

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Quetziner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Plauerhagen, 25.07.96

Der Bürgermeister ....

Übersichtsplan M. 1 : 10 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1- 11 BauNVO

- (WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkfläche
- V verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch (wird verkabelt)

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauNVO

- Wasserflächen

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 § 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
  - Anpflanzen: Bäume
  - Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
  - Anpflanzen: Bäume
  - Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 47/2 Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenpunkt
- Böschung
- künftig fortfallende Zäune
- künftig fortfallende 20kV- Freileitung
- abzureißende Gebäude
- künftig fortfallende Nutzungsgrenze
- künftig fortfallender unbefestigter Weg
- Schacht rund
- Grundwasserbeobachtungsrohr
- Wassereinlauf
- vorhandene Bebauung
- S Sichtdreieck

TEIL B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

1.0. Bauplanrechtliche Festsetzungen

1.1. In dem „Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 14 (1) 3 BauNVO sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

1.3. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Quetziner Straße können für Grundstücke (Flurstück 41/5 und das östlich daran angrenzende Grundstück) ausnahmsweise bis max. 3,0 m Überfahrten freigelassen werden.

1.4. Die Planstraßen „A", „B" und „C" sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.

1.5. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

2.0. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

2.1. Dächer
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 38 bis 50 Grad auszuführen.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton zu erstellen.

2.2. Oberkante Erdgeschoßfußboden
Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen darf die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei allen Gebäuden 0,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes) nicht überschreiten.

2.3. Die Traufhöhe der Wohngebäude beträgt als Höchstgrenze 3,50 m über Oberkante Gelände.

2.4. Garagen
Garagen sind in demselben Fassadenmaterial und derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen.
Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind.

2.5. Einfriedungen
Im Straßenbereich sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über Straßenoberkante zulässig.
Mauern sind unzulässig.

2.6. Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzen oder Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

2.7. Stellplätze, Wege, Zufahrten und Hofflächen dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in durchlässigem Material wie breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen herzustellen.
Die Fußwege, die sich innerhalb öffentlicher Grünflächen befinden, sind in wassergebundener Decke auszubilden.

3.0. Anpflanz- und Erhaltungsgebote/ Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b BauGB)

3.1. In der öffentlichen Grünfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Spielfläche für höhere Altersgruppen festgesetzt.

3.2. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB wird die Renaturierung des ehemaligen Teiches festgesetzt.

3.3. Die Bäume in der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten. Ergänzende Bepflanzungen erfolgen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Form von differenzierten Baumgruppen und Einzelbäumen im offenen Wiesenbereich (vgl. Artenliste).

3.4. Nach § 9 (1) 25 a BauGB wird für den B-Plan festgesetzt, daß für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind.

3.5. Im Straßenraum der Planstraße „C" im Bereich des Wendeplatzes sind drei Laubbäume (Sorbus aucuparia - Eberesche) in einer Größe (Hochstamm 3 x v.) von 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen.
Die Pflanzscheibe bleibt offen und ist mit Rindenmulch zu bedecken. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern.

3.6. Entlang der Quetziner Straße und als Begrenzung der öffentlichen Grünfläche wird ein Pflanzstreifen von 3 - 4 m Breite festgesetzt.
Es erfolgt ein stufenförmiger Aufbau der Pflanzung mit Pflanzgebot für ein Strauch je m² sowie je 20 m² ein Laubbaum.
Das Pflanzgebot ist entsprechend der Artenliste vorzunehmen.

3.7. Für die Pflanzarbeiten gelten die technischen DIN-Normen 18915 und 18916.

ARTENLISTE

Am Teich sowie öffentliche Grünflächen

Salix viminalis	Korbweide	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
Salix caprea	Salweide	Strauch.	2xv.	H. 60- 100 cm
Salix alba	Baumweide	Heister.	2xv.	H. 150- 200 cm
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Hochstamm	2xv.	Stu . 12- 14 cm
Betula pendula	Sandbirke	Hochstamm	2xv.	Stu . 12- 14 cm

Baumpflanung, Abgrenzung zur freien Landschaft in Angrenzung des Spielplatzes

Salix viminalis	Korbweide	Strauch	2xv.	H. 100- 150 cm
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm	3xv.	Stu. 14- 16 cm
Betula pendula	Sandbirke	Hochstamm	3xv.	Stu. 14- 16 cm

Spielplatzbereich

Bäume :				
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Hochstamm	3xv.	Stu. 16- 18 cm
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm	3xv.	Stu. 16- 18 cm
Sträucher : 1,0 Stck / m²	Pflanzdichte			
Rosa canina	Hundrose	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
Corylus avellana	Haselnuß	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsche	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm

Straßenbereich - Quetziner Straße

Straßenbaum :				
Tilia cordata	Winterlinde	Hochstamm	3xv.	Stu. 14- 16 cm
Sträucher, bodendeckende Gehölze : 2,0 Stck / m² Pflanzdichte				
Berberis vulgaris	Berberitze	Strauch	2xv.	H. 30- 40 cm
Spiraea bumalda	Sommerspiere	Strauch	2xv.	H. 30- 40 cm
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauß	Strauch	2xv.	H. 30- 40 cm
Rosa rugosa	Kartoffelstrauch	Strauch	2xv.	H. 40- 60 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm

H. Höhe
Stu. Stammumfang
2xv. 2 mal verschult

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.5.92 bis zum 03.06.92 erfolgt.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.1.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 3.2.94 bis zum 18.3.94 während folgender Zeiten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.1.94 in Plauerhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.11.1995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Lübz, d. 15.11.1995 (Parchim) — i.A. — Siegelabdruck — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 30.11.94 bis zum 3.1.95 während folgender Zeiten Dienstzeiten 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, am 25.11.94 in Plauerhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 I.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.7.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.7.94 gebilligt.
Plauerhagen, 07.11.1995 — Siegelabdruck — Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.12.95 Az: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Plauerhagen, 11.06.96 — Siegelabdruck — Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.4.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.07.96 Az: .... bestätigt.
Plauerhagen, 18.07.96 — Siegelabdruck — Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Plauerhagen, 18.07.96 — Siegelabdruck — Bürgermeister

14. 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 22.7.96 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.7.96 in Kraft getreten.
Plauerhagen, 25.07.96 — Siegelabdruck — Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Plauerhagen über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Quetziner Straße"

M. 1 : 500 — MAI 1996