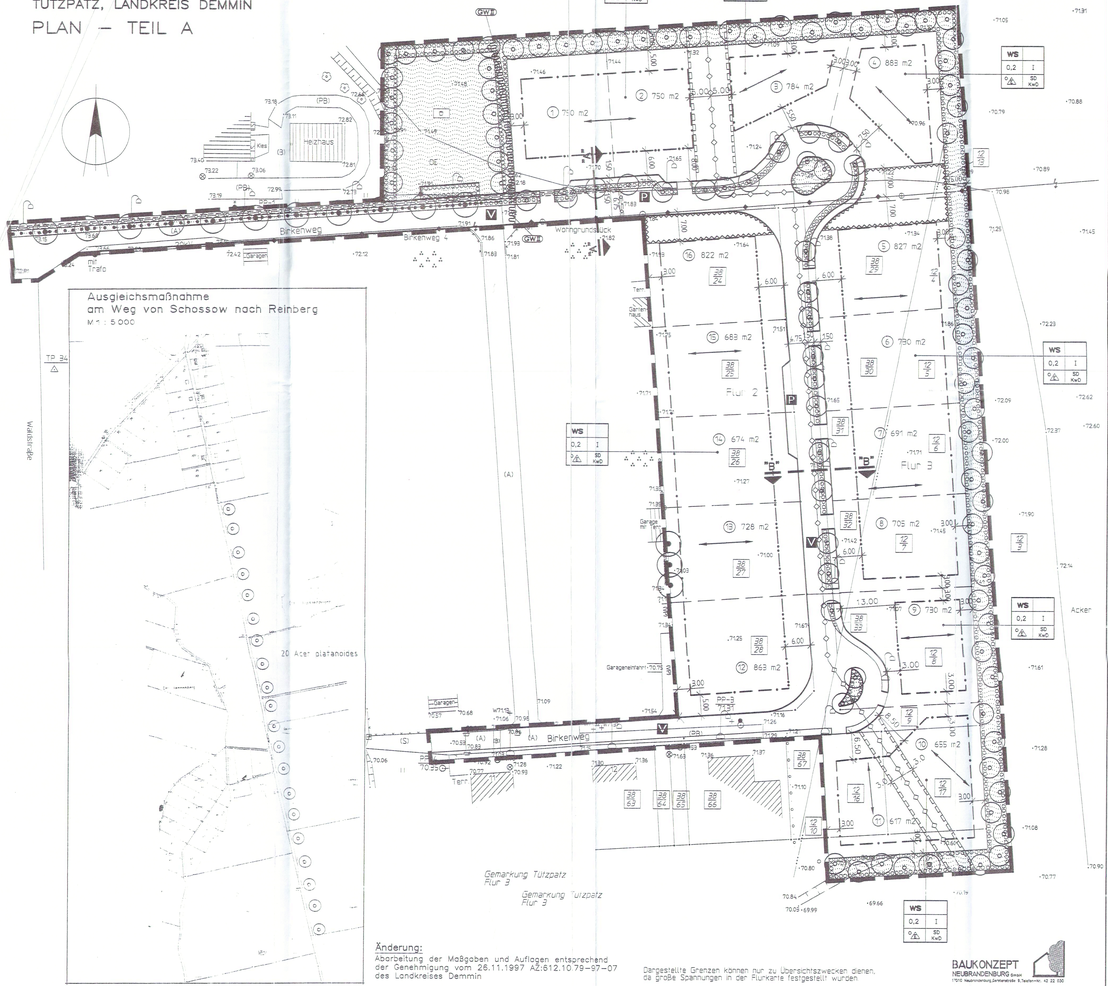
BEBAUUNGSPLAN NR.1 "AM BIRKENWEG"

TÜTZPATZ, LANDKREIS DEMMIN

PLAN – TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzung des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl.I.S.58, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
	1.Art der baulichen Nutzung	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WS	Kleinsiedlungsgebiet	Par.2 BauNVO
	2.Maß der baulichen Nutzung	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Par.16,17 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	3.Bauweise,Baulinien, Baugrenzen	Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB
△	Nur Einzelhäuser zulässig	Par.22,23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Firstlinie	
	4.Verkehrsflächen	Par.9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
P	Öffentliche Parkflächen	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	5.Hauptversorgungsleitungen	Par.9 Abs.1 Nr.13 Abs.6 BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	6.Grünflächen	Par.9 Abs.1 Nr.15 Abs.6 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	
	Spielplatz	
	7.Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par.9 Abs.1 Nr.20,25 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par.9 Abs.1 Nr.25b Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern u.sonstigen Bepflanzungen	Par.9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB
	Erhaltung – Bäume	Par.9 Abs.1 Nr.25b
	Anpflanzung – Bäume	Par.9 Abs.1 Nr.25a
	8.Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	Par.9 Abs.1 Nr.10 Abs.6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Par.9 Abs.7 BauGB
	Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par.9 Abs.1 Nr.21 Abs.6 BauGB
	Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei konkreten Flächen	Par.9 Abs.1 Nr.21 Abs.6 BauGB

II. Festsetzungen nach Par.86 der LBauO M/V

SD Satteldach

KwD Krüppelwalmdach

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurgrenze

Geplante Grundstücksgrenzen

1 – 18 Nummerierung der geplanten Parzellen

726m2 Parzellengröße ca.

Gehwegleuchte

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

12/6 Flurstücksnummer

IV. Nachrichtliche Übernahme

Par.9 Abs.6 BauGB

Grundwasserschutzzone II — nach Par.28 WG–DDR/TGL 24348

Grundwasserschutzzone III für restliches Plangebiet

HINWEIS

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich; daher ist folgendes zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem.Par.11 DSchG M-V (GVbl.Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993,S.975 ff)die zuständige Unterе Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten, verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.03.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.06.1996 im amtlichen Verkündungsblatt veröffentlicht worden.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.246 c Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Tützpatz, den ..... — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.1995 ist nach Par. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind sind mit Schreiben vom ...18.03.1998..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der 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 22.07.1998bis zum 26.08.1998 nach Par.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, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.03.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 31.03.98 — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...10.06.1997... geprüft. Das Ergebnis ist geteilt worden.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes sind im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (Par. 3 Abs. 3 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen/Ergänzungen nicht berührt (Par. 13 Abs. 1 BauGB).

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ...10.06.1997... von der Gemeindevertretung am ...10.06.1997... beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ...10.06.1997... gebilligt.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...26.11.1997... AZ:612.10.79–97–07, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.03.1998... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

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

Tützpatz, den 31.03.98 — Der 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 in der Tzt vom ..... bis zum ..... 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 (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Tützpatz, den 31.03.98 — Der Bürgermeister

FESTSETZUNGEN TEXT – TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Par. 9 BauGB

1. Baulinien sind nur für Hauptgebäude bindend; wobei Vorbauten (Erker) und Einschnitte mit einer Tiefe von max. 2,00m und einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Außenwand von der Baulinie abweichen können. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 2

2. Die Lage des Hauptgebäudes im Grundstück wird durch die Bau- und Firstlinie festgelegt. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 2

3. Freistehende Nebengebäude jeglicher Art können an der Baulinie bzw. zurückgesetzt und mit einer Länge von 9,00m und einer Grundfläche 30m2 zur Nachbargrenze ohne Grenzabstand angeordnet werden. Par.9 BauGB Abs.1 Pkt.2,4 in Verbindung mit Par.6 Abs.11 Pkt.1 der Landesbauordnung LBauO M/V

4. Die Grundstücksauffahrten sind vom Anlieger über eine maximale Breite von 3,50 m in anderer Farbigkeit als der öffentliche Gehweg festzusetzen. Pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt. Die Ausführung der Auffahrten bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anlieger selbst vorzunehmen. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 4

5. Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Gebäudehöhe von 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Gebäudehöhe gilt dabei die mittlere Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 1 und Abs.2

6. Von der gemäß Par. 2 der BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden mit dieser Festsetzung Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 1 in Verbindung mit Par.1 BauNVO Abs.5

7. Das in Bereichen festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, stadttechnische Anlagen zu errichten und zu unterhalten.
Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 21

Örtliche Bauvorschriften gemäß Par. 9 BauGB in Verbindung mit Par.86 der Landesbauordnung M/V

1. Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen in hellen Naturtönen (gelb, grün, braun) als auch rote bis rotbraune Vormauerklinker zulässig. Es ist zulässig, Giebelflächen im Dachbereich mit Holz zu verkleiden.

2. Einfriedungen der Grunstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.

3. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 38°–45° zulässig. Es ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915,Bl. 2, abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 20

2. Erforderliche Böschungen sind ohne Stützmauern in Neigungen flacher als 1 : 2 zu erstellen. Par.9 Abs.1 Punkt 17

3. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Aufgrabungen sind außerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufe plus 1,5 m) vorzunehmen.
Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 25a

4. Entlang des Birkenweges sind folgende Straßenbäume zu pflanzen:
31 Betula papyrifera H 3xv.D.B. 14–16 – Papier–Birke
Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 25a

5. Folgende Strauchorten sind als Straßenbegleitgrün zu pflanzen:
– Höhe bis 0,70 m in Sichtdreiecken , 3 Stck/m2
Spiraea albiflora– weiße Zwerg–Spiere 4 Tr.o.B. 20–30
Deutzia gracilis – Deutzie 5Tr.o.B. 30–40
– Höhe bis 1,50 m 2xv.o.B. 30–40, 2 St./m2 auf übrigen Flächen
Rosa multiflora – Büschelrose , Rosa canina – Hundsrose
Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 25a

6. Nördlich, östlich und südlich des Bearbeitungsgebietes ist eine 5.0m breite Schutzpflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 25a

7. Am Spielplatz sind folgende Bäume zu pflanzen:
16 Aesculus hippocastanum – Roßkastanie H.3xv. m.B. 14–16
Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 25a

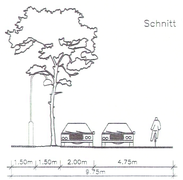
8. Am Weg von Schossow nach Reinberg – Gemarkung Schossow, Flurstück 106 der Flur 2 und Flurstück 2 der Flur 3 – sind 20 Acer platanoides H 3x.v.m.B. 16–18 zu pflanzen.
Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 25a

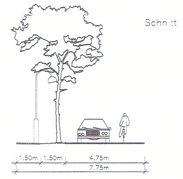
Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan mit digitalisierten Flurstücksgrenzen M 1:50 des Vermessungsbüos Hoffmann & Partner, vom April 1996

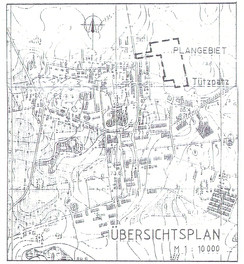
SATZUNG

Aufgrund des Par.10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL.S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBL.I S.466) und durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1196 sowie nach Par.86 der Landesbauordnung M/V (LBauO M/V) vom 26.04.1994 (Gesetz– und Verordnungsblatt Nr.11, S.549) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.06.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 für das Gebiet Tützpatz "Am Birkenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , erlassen.

Regelschnitte







BEBAUUNGSPLAN NR.1 "AM BIRKENWEG" TÜTZPATZ

LANDKREIS DEMMIN

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR ORIGINAL

Gemarkung: Tützpatz — Flur: 2/3

M 1:500 — Datum: 10.06.1997 / 12.05.1998