REUTERSTADT STAVENHAGEN
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Achter de Dannen"

IM ORTSTEIL PRIBBENOW, WESTLICH DES PRIBBENOWER WEGES, SÜDLICH DES PRIBBENOWER WALDES UND DES SPORTPLATZES, IN DER GEMARKUNG PRIBBENOW, FLUR 1, FLURSTÜCK 39/1, 44/2 UND TW. 45/1

TEIL A - PLANZEICHNUNG

- Pflanzung von 9 Linden außerhalb des B-Planes für die Versiegelung durch die Bebauung
- Bau von 6 öffendl. Parkplätzen für PKW an der Dorfstr. außerhalb des B-Plangebietes für die Siedelung

Satzung
der Reuterstadt Stavenhagen über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 10 "Achter de Dannen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchen (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Bauordnung vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Stavenhagen vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet im Ortsteil Pribbenow, westlich des Pribbenower Weges, südlich des Pribbenower Waldes und des Sportplatzes, in der Gemarkung Pribbenow, Flur 1, Flurstück 39/1, 44/2 und teilweise 45/1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 4,0m — Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorhandenen Gelände

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Wohnwege

- Anpflanzen 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

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten der Regenentwässerung Pribbenower Weg § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. Darstellung ohne Normencharakter

Bemaßung

P — Pumpwerk

zu fällende Bäume

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksgrenze neu neue vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

vorgeschriebene Firstrichtung

III. Nachrichtliche Übernahme

45/1 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

vorhandener Zaun

• zukünftig fortfallend

TEIL B - TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachurg von 1990 - PlanzV. 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gbl.-Nr. 2130-3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 Ausschluß von Nutzungen
Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet - WA - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. BauNVO § 4 (3) 1. - 5. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbauberiebe 5. Tankstellen

- Gemäß BauNVO § 13
Räume für freiberuflich Tätige sind ausnahmsweise zulässig

- Gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) § 86, Örtliche Bauvorschriften.

. Es sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 52° zulässig.

. Es sind Dachziegel in den Farben rot bis braun und anthrazit einzusetzen.

. Für die Fassadengestaltung sind bei den Gebäudeaußenwänden Putz oder Klinker bzw. beides in Kombination einzusetzen.

. Soweit Werbeanlagen vorgesehen werden, sind sie auf die Erdgeschoßzone zu begrenzen. In ihrer Abmessung müssen sie sich in die Gestaltung des Gebäudes einfügen und dürfen nicht größer als 0.5m² sein

. Einfriedungen sind max. 1,0 m hoch auszuführen. Mauern sind nicht gestattet.

Vorgärten sind individuell gärtnerisch zu gestalten.

. Nebengebäude sind in der gleichen Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind hier jedoch zulässig. Für die Unterstellung von KFZ sind Carporte zugelassen.

· Auf jedem Grundstück sind 2 Stellplätze für Pkw vorzusehen.

· Stellplätze auf Privatgelände sind als wassergebundene Decke auszubilden.

· Müllplätze sind auf privatem Gelände zu errichten und so zu gestalten, daß Windverwirbelung von Leichtabfällen vermieden wird.

· Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Wohnwege vorgesehen.

II Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

1. Alle nicht bebauten und befestigten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
2. Entlang der B-Plangrenzen (außer am Pribbenower Weg) sind Strauchpflanzungen mindestens 3 m breit herzustellen. An allen Grundstücksgrenzen (außer Vorgartenbereich) sind freiwachsende Hecken zu pflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen
3. In Sichtbereichen von Straßeneinmündungen sind bodendeckende Sträucher bis 50 cm Höhe zu verwenden.
4. Für Grundstückszufahrten können Grünstreifen und Graben unterbrochen werden.

III Pflanzbindungen entsprechend BauGB § 9 (1) 25 b

a) Baumarten zu pflanzen Stammumfang mindestens 14 cm
großkronige Bäume:
z. B. Tilia cordata - Winterlinde, Betula pendula - Birke, Acer platanoides - Spitzahorn, Salix Arten - Weide
mittelgroße bis kleinkronige Bäume:
z. B. Acer campestre - Feldahorn, Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Cornus mas - Kornelkirsche, Prunus avium - Vogelkirsche, Juglans regia - Walnuß

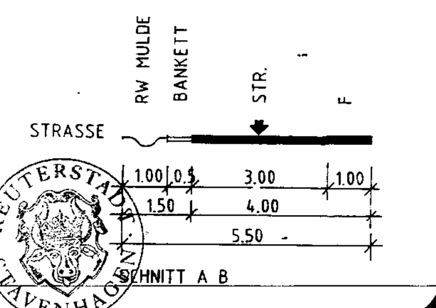
b) Sträucher für freiwachsende Hecken an den Außengrenzen 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 100 - 150 cm 1 Stück je 2 m²
z. B. Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Rhamnus frangula - Pulverholz, Salix purpurea - Purpurweide, Salix cinerea - Aschweide, Viburnum opulus - Einfacher Schneeball.

c) Sträucher für freiwachsende Hecken zwischen den Grundstücken 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 - 100 cm
z. B. Forsythia ovata "Tetragold" - Forsythie, Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch, Parkrosen, Spiraea bumalda in Sorten - Sommerspiere, Spiraea thunbergii - Frühlingsspiere, Symphoricarpos orbiculatus - Korallenbeere
Alle 5 m ist ein Strauch lt. III b zu setzen.

d) Klettergehölze
z. B. Kletterrosen, Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe, Hedera helix - Efeu, Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber, Rubus frueticosus - Wildbrombeere.

e) Bodendecker
z. B. Calluna vulgaris - Heidekraut, Rosa arvensis - Kriechrose, Cytisus purpureus - Purpurginster, Salix repens var. nitida - Sandweide.

STRASSENPROFIL



• Änderungen/Ergänzungen des B-Planes aufgrund der Maßgaben, Auflagen und Hinweiserfüllung zur Genehmigung AZ Nr. VIII 270a - 512.113-52.074 (10)

Stavenhagen. den 24.6.96 — Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnungenversammlung vom 14.10.1993 in Verb. mit 27.1.1994
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Schaukästen der Reuterstadt Stavenhagen am 23.11.1993 in Verb. mit 14.2.1994 erfolgt.
Stavenhagen, den 16.2.1994 — i.V. — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Stavenhagen, den 3.6.1994 — i.V. — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 1.5. - 31.5.1995 durchgeführt worden.
Stavenhagen, den 1.6.1995 — i.V. — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.7.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stavenhagen, den 12.7.1995 — i.V. — Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.6.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stavenhagen, den 28.6.1995 — i.V. — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.7.1995 bis zum 25.8.1995 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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, ortsüblich bekanntgemacht worden am 11.7.1995 im Amtsblatt für die Stadt
Stavenhagen, den 30.8.1995 — i.V. — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 3.1.96 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 : 2920 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Demmin Malchin, den
i.A. Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stavenhagen, den 23.11.1995 — i.V. — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.10.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.10.1995 gebilligt.
Stavenhagen, den 23.11.1995 — i.V. — Der Bürgermeister

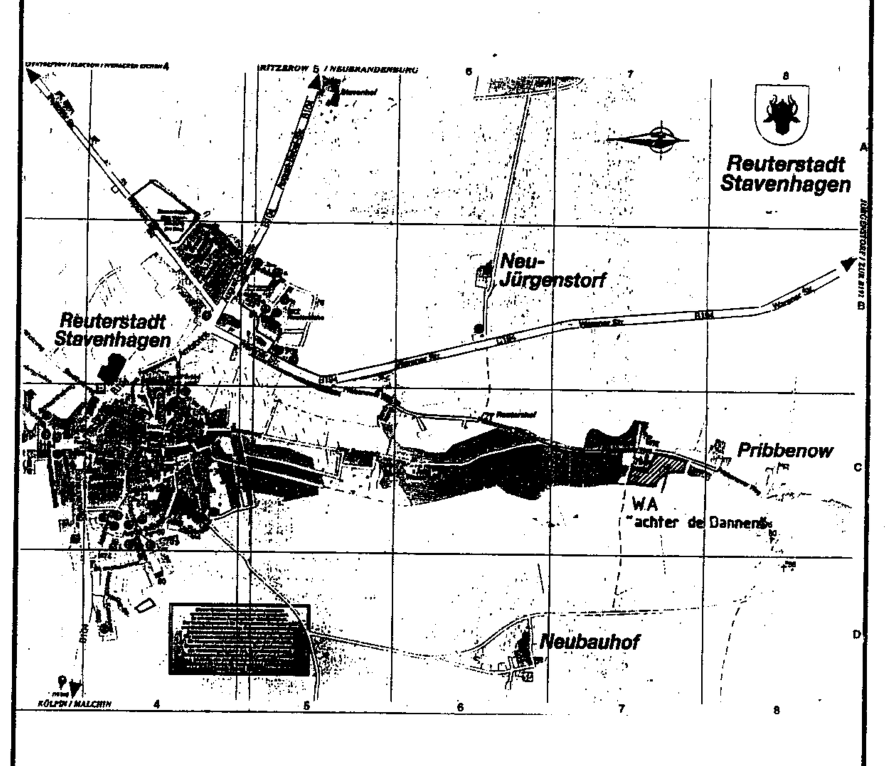
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.2.1996 Az.: VIII 270a - 512.113-52.074(10) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Stavenhagen, den 24.6.1996 — Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.4.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.10.96 Az.: VIII 270a - 512.113-50.074(10) bestätigt.
Stavenhagen, den 24.10.97 — Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stavenhagen, den 4.12.96 — Der Bürgermeister

13. 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 3.12.96 im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 4.12.96 in Kraft getreten.
Stavenhagen, den 4.12.96 — Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



REUTERSTADT STAVENHAGEN

GEMARKUNG: PRIBBENOW FLUR: 1 FLURSTÜCK: 39/1, 44/2 TW. 45/1

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 10

SATZUNG

M. 1 : 1000 STAVENHAGEN, DEN OKT. 1995