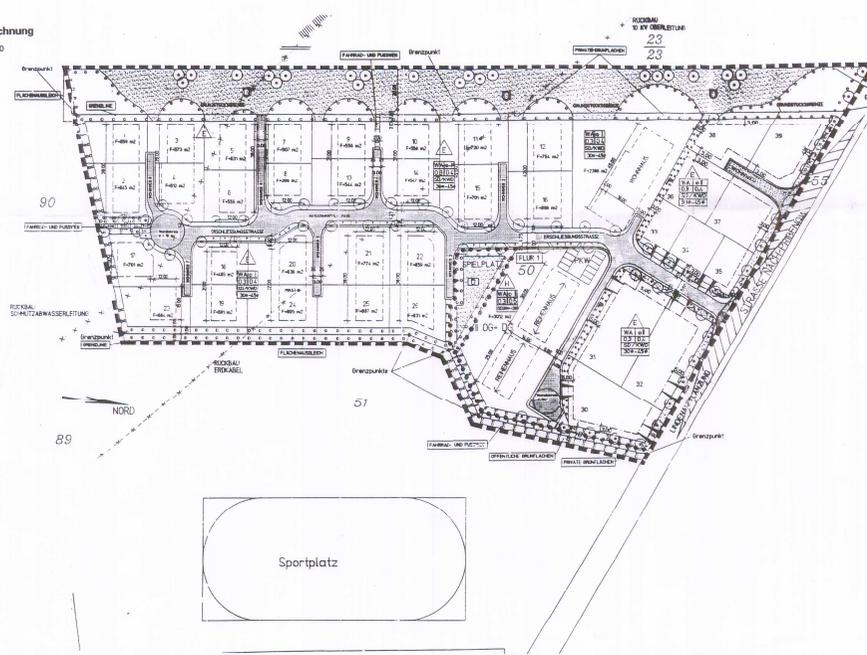


Teil A  
Planzeichnung  
M 1: 1000



Planzeiherverordnung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

1	2	3
4	5	6
7		

- Festsetzungsschlüssel**
- 1 Nummer des Teilgebietes
  - 2 Art der baulichen Nutzung
  - 3 Bauweise / max. Höhe
  - 4 GRZ (Geschoßflächenzahl)
  - 5 GFZ (Geschoßflächenzahl) / BMZ (Baumassenzahl)
  - 6 Dachform
  - 7 Dachneigung

WA

Allgemeines Wohngebiet  
Nutzung gemäß der BauNVO § 4 Abs. 1 und 2, weitere Nutzungen werden nicht zugelassen.

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z. B. GRZ 0,3

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) z. B. GFZ 0,6

Anzahl der Geschosse

Sattel- oder Krüppeldach

SD / KWD

22° - 45°

zulässige Dachneigung in Grad  
(im Einzelfall sind Überschreitungen zulässig)

Hauptfestsetzung

Baugrenze

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baumpflanzung

Größtkrönig; bei Reihengruppen mind. 12 m Abstand

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Rückbau von Schmutzwasserleitung

Rückbau von Elektroleitung

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Fuß- und Radweg

nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 1 BauNVO

Leitungsrecht zur Gunsten der Gemeinde

Hauptabzugs- und Hauptabwasserleitung

unterschiedlich

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Stauden

Einfaßbereich

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 1 m, und oberhalb des Erdgeschosses um bis zu 1,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Sichtschutz

Freizufahrten von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie jeder Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnkante

Teil B

Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:  
bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 4 BauNVO;  
Nicht zulassen sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

(§ 4 BauNVO)

2. In Einfamilienhäusern sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Abführung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig.

(§ 14 Abs. 1 S. 1 u. Abs. 2 BauNVO)

4. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden, mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen bzw. der Betreiber der Leitungen belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Instandhaltung der Anlagen behindern können, unzulässig.

5. In den eingetragenen Sichtbreiten sind Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Zulässig ist die Planung von Bäumen mit einem Kronensatz von mehr als 2,50 m Höhe.

6. Maximale Traufhöhe von 4,00 m über angrenzenden Straßenniveau bei eingeschossigen und 7,0 m bei zweigeschossigen Gebäuden.

7. Garagen dürfen gemäß der LBO im Bauwuch (tafellicher Grenzabstand) errichtet werden, soweit im Bebauungsplan nicht Flächen besonders ausgewiesen werden. Der Vorgartenbereich ist in einer Tiefe von 9,00 m (mit Nebenanlagen) nicht überbaubar.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

8. Mindestens 20 v. H. der Grundstücksfläche sind in landschaftstypischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Grünflächen und Gärten sind vielfältig und bereichsweise naturorientiert zu gestalten. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden.

9. Erdling der Grenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind Hecken sowie Zäune bis 1,80 m Höhe in Kombination mit einseitiger Hecken- und Strauchpflanzung zulässig.

III. Festsetzung zur Gestaltung (§ 86 LBauO M - V)

10. Dachformen  
Zulässig sind nur Satteldächer mit Neigung von 30° - 45°, größere Dachneigungen können im Einzelfall zugelassen werden.

Gäuben  
Dachgauben sind allgemein zulässig, ihr seitlicher Abstand zum Origan muß mindestens 1,00 m betragen. Zwischen Traufe und Gaube muß der Abstand so groß sein, daß wiederum 3 Dachziebelreihen verlegt werden können. Die gesamte Gaubenhöhe darf 80 % der Traufhöhe nicht überschreiten.

11. Baustoffe  
Dach:  
Holt oder braune Betonsteinsteine oder gebrannte Ziegel.  
Ausnahmsweise zulässig sind Sonnenkollektoren.

Fassaden:  
Zulässig sind: Putz-, Sichtmauerwerk, Holz, Feldsteine.

Nicht zulässig sind: Waschbeton, Glasbausteine, Vorhangfassaden aus Profilblech, Kunststoffe, glänzende Anstriche.

12. Einfriedungen  
Die Einfriedungen sind 0,50 m vom geplanten Geh- und Radweg zu errichten. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und aus natürlichen Baustoffen (z. B. Holz) herzustellen oder durch Heckenbepflanzung.  
Nicht zulässig sind Mauerwerk-Einfriedungen.  
Die Grundstücksgrenze zur Feldseite ist mit einer maximal 2,00 m hohen Hecke zu bepflanzen.  
Einzelbäume sind zulässig.

16. Einfahrten  
Die Grundstückein- und -ausfahrten sind 3,00 m breit auszuführen.

Verfahrensvermerke

17/16. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.95, Az. 13/1000/95, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
vom 16.05.95

Jürgenstorf, den 26.02.98



17/17. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Bescheid der Gemeindeverwaltung vom 16.05.95, Az. 13/1000/95, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.95, Az. 13/1000/95, bestätigt.  
vom 29.05.95

Jürgenstorf, den 26.02.98



18/16. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jürgenstorf, den 26.02.98



19/15. 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 Zeit vom 06.05.95 bis zum 26.05.95 durch den Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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 26.05.95 in Kraft getreten.  
vom 11.06.96

Jürgenstorf, den 26.02.98



19/20. Mit Beschluß vom 26.02.98 beschließt die Gemeinde die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes.

Jürgenstorf, den 26.02.98



19/21. Die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes sind berücksichtigt worden. *Beauftragung Baurat* vom 09.05.97

Jürgenstorf, den 26.02.98



19/22. Auf Grund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994 beschließt die Gemeindeverwaltung die vereinfachte Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. *Satzung* vom 20.05.97

Jürgenstorf, den 26.02.98



19/23. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und bestätigt.

Jürgenstorf, den 26.02.98

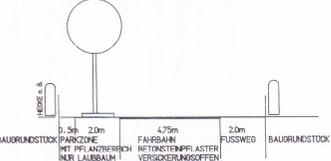


20/24. Die Erteilung der Genehmigung der Veränderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 16.05.95 bis zum 26.05.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in 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 27.05.95 in Kraft getreten.

Jürgenstorf, den 26.02.98



SCHEMAQUERSCHNITT DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE  
IM ALLG. WOHNGBEIT



Satzung  
über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Jürgenstorf

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468), sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 648) und nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Jürgenstorf vom 20.05.97, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet westlich des Sportplatzes an der Straße nach Pribbenow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."

Übersichtsplan



1. ÄNDERUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 2  
DER  
GEMEINDE  
JÜRGENSTORF

September 1997

Planverfasser:	DIEPENBROCK - MICHAELIS SCHROETER IMS GmbH LINDENSTRASSE 39 17033 NEUBRANDENBURG TEL.: 0395 / 3581112 - 15
Maßstab:	1 : 1000