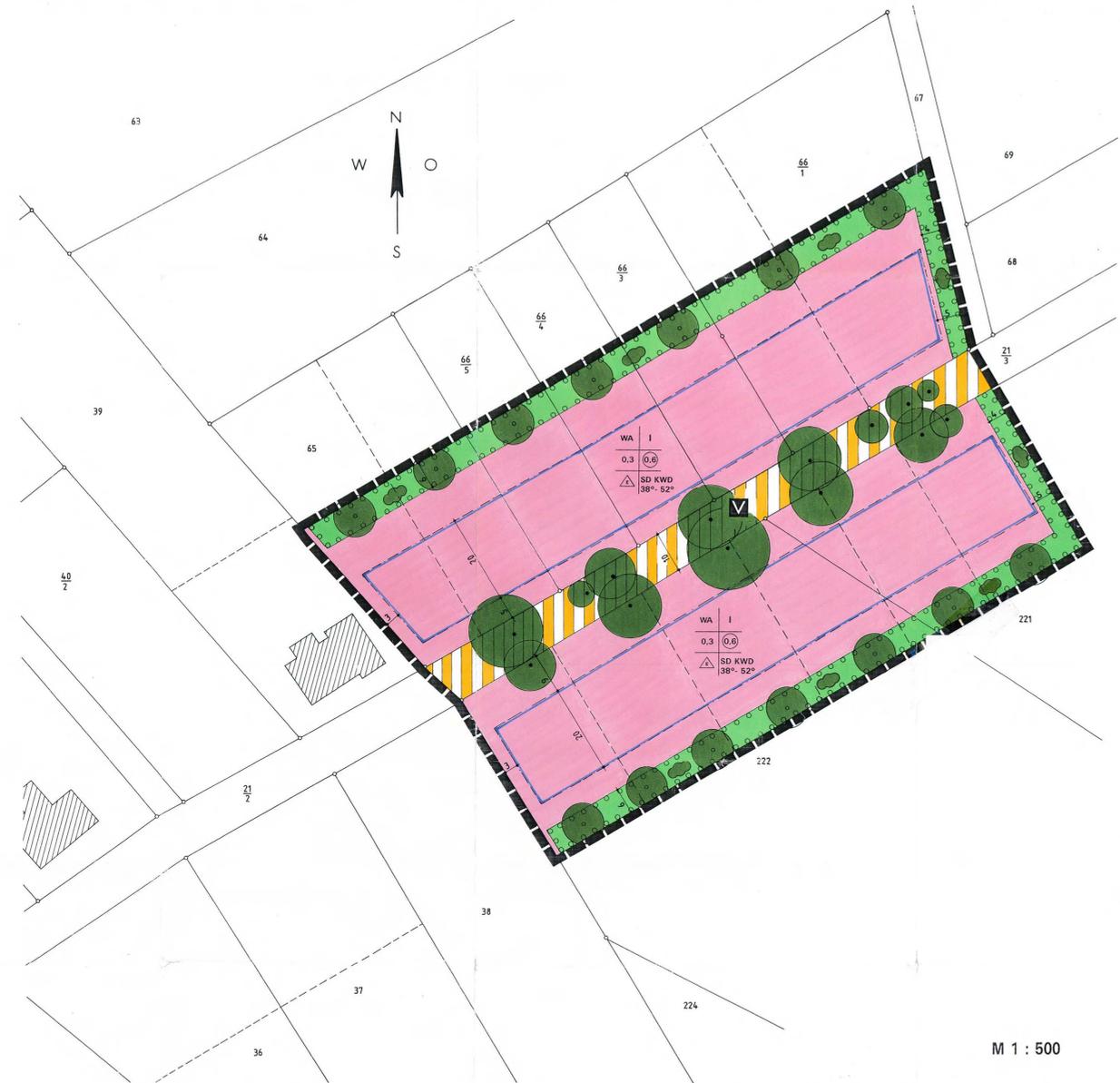
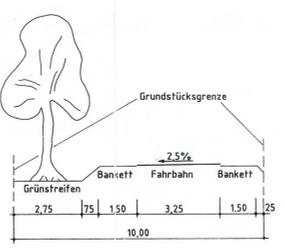


TEIL A BEBAUUNGSPLAN 3/97 "AN DER ALTEN GOLDENBAUMER LANDSTRASSE" SATZUNG IN GRAMMERTIN



Strassenquerschnitt M 1 : 100



M 1 : 500

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-SATZUNG

- Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 750 qm festgesetzt.
- Gem. § 9 (2) BauGB darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) max. 30 cm über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche liegen.
- Gem. § 9 (2) BauGB darf die Höhe des Bodens von Garagen und Stellplätzen nicht unterhalb der an die Wände des Hauptgebüdes angrenzenden Erdoberfläche liegen.
- Gem. § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 0,1 überschritten werden.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 10 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 60 % der Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Gem. § 11 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB ist innerhalb der "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine 6,00 m bzw. 4,00 m breite Gehölzpflanzung als Pufferzone zur landwirtschaftlichen Nutzfläche anzulegen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bäume: Mindeststammumfang 14 - 16 cm, Sträucher: Der Anteil an Schlehen (Prunus spinosa) in der Strauchfläche beträgt mind. 20%.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB in Verbindung mit § 86 der LBAU M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Hecken - zur Sicherung dürfen Zäune eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,50 m von Heckenmitte zur Straßengrenzungslinie einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- Beleber Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, in Mieten zu lagern und für die Herstellung von Grünflächen wiederzuverwenden.
- Die Grundstückszufahrten sind außerhalb der Konzentrationen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
- Das auf den befestigten und überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
- Die vorhandenen Eschen erhalten einen Rückschnitt, der von einer erfahrenen Fachfirma durchgeführt wird.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- GEMÄSS § 9 (4) BAUGB IV. MIT § 86 DER LBAU M-V VERBUNDEN FOLGENDE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZULASSEN:
- FASSADEN**
Alle Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind als Putzflächen in hellen Pastelltönen bzw. weiß herzustellen. Alternativ ist rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen ist auch Holz als Außenwandverkleidung zulässig. Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand von mindestens 0,5 m markiert werden.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun, braun und schwarz.
 - DÄCHER**
Dächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer auszuführen, wobei Krüppelwalm bis zu einer Abwalmung von max. 1,80 m zulässig sind.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen oder Dachflächenfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blecheindeckungen. Gauben und Dachschneitte dürfen eine Breite von max. 60% der Traufentiefe der jeweiligen Gebäude zulässig überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 5,0m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5 m.
Die Dachneigt der Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,5 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
 - GARAGEN**
Die Türflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauart liegen.
Garagen sind mit Flachdach oder als Satteldach mit einer Neigung bis zu 22 Grad auszubilden. Im Hauptkörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.
 - MÜLLTONNEN**
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Allenfalls ist ein Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
 - ANTENNEN**
Seitennanten sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Parabolantennen können auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden, wenn aus technischen Gründen anders kein Empfang und wenn keine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist.

- VORGÄRTEN**
Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Leuchtbepflanzungen sind zulässig.
- SONSTIGES**
Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtreklame ist nicht zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.3 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
----	------------------------------------

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 DER LBAU M-V IV. MIT § 9 (4) BAUGB)

38° - 52°	Dachneigung
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

i	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl

NUTZUNGSCHABLONE

Baugeteil	Geschloßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- geplante Grundstücksgrenze

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

HINWEIS

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

SATZUNG DER GEMEINDE WOKUHL

BEBAUUNGSPLAN NR.: 3/97

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 86 der LBAU M-V vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL.Nr.2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 22.02.97 und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/97 für das Gebiet: "An der Alten Goldenbaumer Landstraße in Grammertin" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

BEBAUUNGSPLAN 3/97 "AN DER ALTEN GOLDENBAUMER LANDSTRASSE" IN GRAMMERTIN

GEMEINDE WOKUHL



PLANÜBERSICHT M 1 : 20.000

Ausfertigung	Planung	M. Stoll
Bearbeitung	M. Stoll	
Datum	Nov. 1998	
Maßstab	1 : 500	

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstückbezeichnungen am 04.12.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerschriftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur großverhältnißlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt.
Neustrelitz, den 07.12.1998
i. d. Z. Amtsleiter

VERFAHRENSVERMERKE
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 18.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.07.98 bis zum 06.02.98 durch Abdruck in der amtlichen Amtszeitung erfolgt.
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.07.98 bis zum 07.08.98 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 08.07.1998.
In dem Zeitraum vom 08.07.1998 bis zum 08.07.1998 durch Aushang in der Amtszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach § 9 öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2, i.V. mit § 13 BauGB durchgeführt.
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 08.12.1997 ergriffen, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.12.1997 bestätigt.
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL.Nr.21-30-3)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung 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 08.07.98 bis zum 08.07.98 während folgender Zeiten:
erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.)
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 08.07.1998.
In dem Zeitraum vom 08.07.1998 bis zum 08.07.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.07.1998 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 05.07.1998 gebilligt.
Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 30.07.1998 in der Zeit vom 08.07.1998 bis zum 10.07.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Begründung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.08.1998 in Kraft getreten.
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 03.07.98 beteiligt worden.
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 06.05.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.12.1997 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Der Bürgermeister