

TEIL A

BEBAUUNGSPLAN 01/2000

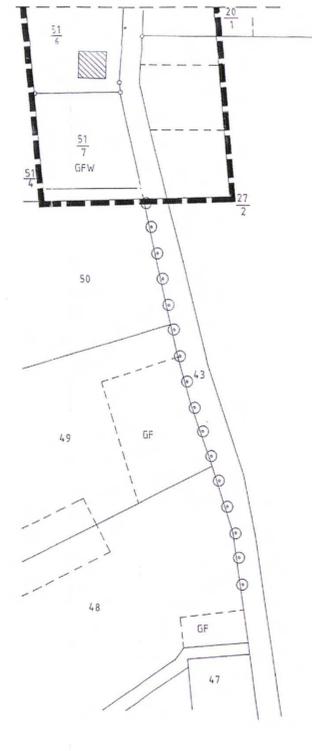
"ORTSEINGANG VOSSWINKEL SOWIE WEG IN RICHTUNG FLÖSSERKANAL" DER GEMEINDE USERIN

SATZUNG

TEIL B



Nebenzeichnung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen



M 1 : 500

M 1 : 1000

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Gem. §9 (1) Ziff. 25a BauGB in Verbindung mit § 86 der LBAuO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Hecken - zur Sicherung dürfen innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden - und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Ein Mindestabstand von 0,50 m von Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis 1,60 m Höhe zulässig.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- - - Geplante Grundstücksgrenze
- ▨ Vorhandene bauliche Anlagen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Als Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft des Bebauungsplanes 01/2000 „Ortseingang Vosswinkel sowie Weg in Richtung Flößerkanal“ der Gemeinde Userin, ist jeder Grundstückseigentümer, der ein unbebautes Grundstück bebaut, verpflichtet, zwei Stieleichen (Quercus robur) Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm, auf das Flurstück 43 (Randbereich der Straße, siehe Nebenzeichnung) zu pflanzen. Die genaue Lage der vorzunehmenden Pflanzungen hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

HINWEIS

- 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 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBAuO M-V i.V. mit § 9 (4) BauGB)

38°-52° Dachneigung Untergeordnete Bauteile, z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden

- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach
- WD Walmdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse (§ 10 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl

NUTZUNGSCHABLONE

Baugebiet	Geschosshöhe
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
	FHH-Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- E Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Vorhandener Baumbestand
- Geplante Baumpflanzung (Ausgleichsmaßnahmen)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

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 (2) BauGB darf die Höhe des Erdgeschosfußbodens (Fertigfußboden) max. 50 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 Hauptgebäudes 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.
- Gem. §1 (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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

GEMÄSS §9 (4) BAUGB I.V. MIT §86 DER LBAUO M-V WERDEN FOLGENDE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ERLASSEN:

1. FASSADEN

Alle Außenwände oberhalb des Sockels sind als Putzflächen in hellen Pastellfarben bzw. weiß herzustellen. Alternativ sind rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk sowie Holzfassaden in hellen Pastellfarben, weiß bzw. in naturbelassenem Holz zulässig.

Ein Höhenverzug in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand von mindestens 0,5 m markiert werden.

2. DÄCHER

Dächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer oder Walmdächer auszuführen.

Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind -rot bis rotbraun, braun und schwarz-

Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen oder Dachlichtfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blecheindeckungen.

Gauben und Dachschneitte dürfen eine Breite von max. 50% der Traufentiefe der jeweiligen Gebäuseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 5,0m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5 m.

Die Dachhaut der Gauben muß -senkrecht gemessen- mindestens 0,5 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

3. GARAGEN

Garagen dürfen nur in der straßenseitigen Bauflucht des Hauptbaukörpers oder hinter dieser Flucht angeordnet werden.

Die Teilflächen aneinander angrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.

Garagen sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 22 bis 33 Grad auszubilden.

Im Hauptbaukörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

Carports dürfen mit Flachdächern ausgebildet werden.

4. MÜLLTÖNNEN

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Allenfalls sind ein Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen.

5. ANTENNEN

Stabantennen 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.

6. VORGÄRTEN

Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Baumpflanzungen sind zulässig.

7. SONSTIGES

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtschirme sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 0,80 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen benachbarter Grundstücke dürfen nicht zu einer durchlaufenden Werbeanlage verbunden werden.

HINWEIS

Gem. §84 LBAuO kann gegen Ordnungswidrigkeiten gehandelt werden, vorzuziehend oder fahrlässig einer nach §86 Abs. 1 LBAuO erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung einen bestimmten Tatbestand der Bußgeldvorschrift des §84 LBAuO erfüllt.

Die Gemeinde kann sich auf diese rechtliche Grundlage stützen und in ihrer Gestaltungssatzung festsetzen, dass bestimmte Tatbestände Ordnungswidrigkeiten sind.

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstückszeichnungen am 30.04.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legirichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 30.10.2002

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26.06.2000 beteiligt worden.

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 23.04.2001 bis zum 25.05.2001 während folgender Zeiten:

Montag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
Mittwoch 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
Freitag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 19.04.2001

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.07.2001 geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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 25.07.02 in der Zeit vom bis zum durch Aushang öffentlich 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 Entscheidungsmöglichkeiten (§ 144 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.03.02 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 26.04.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 26.04.2000 erfolgt.

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 während folgender Zeiten:

erneut öffentlich auslegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur in 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 vorgebracht werden können, am bis zum durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom erteilt.

Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 88)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2, i.V. mit § 13 BauGB durchgeführt.

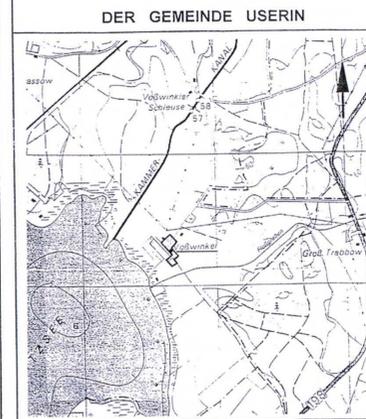
Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE USERIN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 01/2000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), sowie nach § 86 der LBAuO M-V in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60), wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 29.07.2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 1/2000 für das Gebiet: "Ortseingang Vosswinkel sowie Weg in Richtung Flößerkanal" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

BEBAUUNGSPLAN 01/2000 "ORTSEINGANG VOSSWINKEL SOWIE WEG IN RICHTUNG FLÖSSERKANAL" DER GEMEINDE USERIN



PLANÜBERSICHT M 1 : 20.000

Ausfertigung	
Planung	
Bearbeitung	M. Stoll
Datum	September 2002
Maßstab	1 : 500
Der Bürgermeister	Der Planverfasser