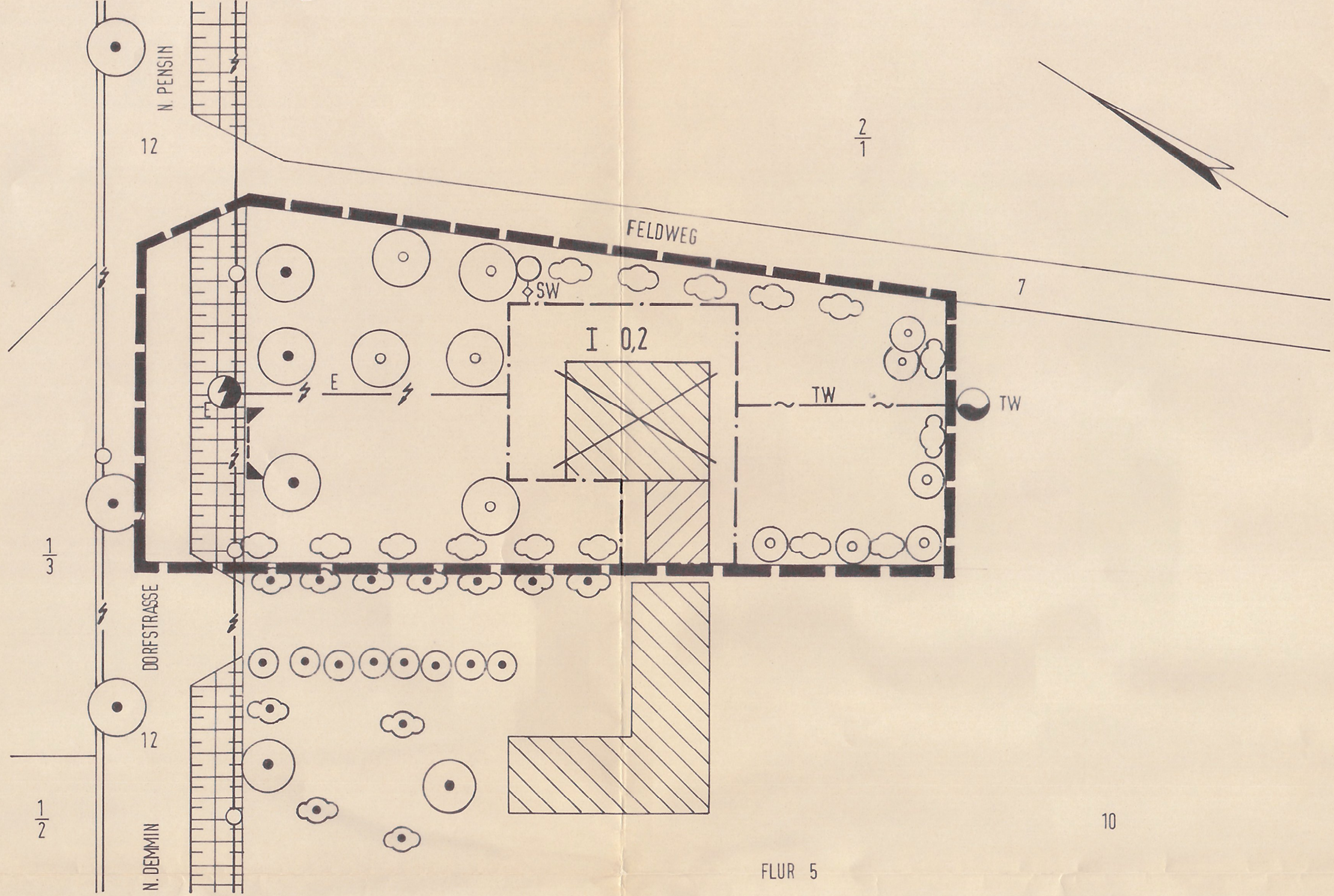


Satzung der Gemeinde Quitzerow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Hauses in Pensin für ein Teilgebiet des Flurstückes 10 der Flur 5 der Gemarkung Pensin

Auf Grund des § 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) , zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.02.1995

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Quitzerow zur Errichtung eines Hauses in Pensin für ein Teilgebiet des Flurstückes 10 der Flur 5 der Gemarkung Pensin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

- I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen
 - 1. Maß der baulichen Nutzung
 - gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - 2. Baugrenzen
 - gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 - Baugrenze
 - 3. Verkehrsflächen
 - gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - ▲ Ein- und Ausfahrt
 - 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 - Vorhandene Bäume
 - Anzupflanzende Bäume
 - ☼ Vorhandene Sträucher
 - ☼ Anzupflanzende Sträucher
 - 5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung
 - gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
 - Geplanter Standort der abflußlosen, dichten Grube
 - TW Anschluss an die zentrale Wasserversorgung
 - ⚡ E Anschluss an die Stromversorgung
 - 6. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- II. Kennzeichnungen
- 1. Vorgesehene Leitungen (Hausanschlüsse)
 - ⚡ Leitungstrasse Niederspannungskabel
 - ◇ SW ◇ Leitungstrasse Schmutzwasserleitung
 - ~ TW ~ Leitungstrasse Wasserleitung
 - 3. Ordnungsnummern
 - 12 Flurstücksnummern
 - Flurstücksgrenze
 - FLUR 5 Flurnummer

4. Sonstige Kennzeichnungen
- DORFSTRASSE Dorfstraße (Ortsverbindungsstraße Demmin-Pensin)
 - STRAßENENTWÄSSERUNGSGRABEN
 - Vorhandene Energieversorgungsleitung mit Masten
 - FELDWEG Feldweg
 - ▨ Vorhandene Bebauung
 - ▩ Vorhandene Bebauung, welche abzureißen ist
 - ☼ Vorhandene Sträucher

- III. Hinweise
- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- 1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
 - 2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom 01/94
 - 3. Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 10.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 09.12.1986 (BGBl. I, S. 2259, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBauO M-V)

Teil B : Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1.1. Das Baugebiet dient vornehmlich dem Wohnen. Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes. Darüber hinaus ist der Bau eines Lagergebäudes statthaft, soweit dieses eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreitet.
 - 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie durch die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen definiert. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).
 - 2. Baugrenzen
 - gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 - 2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
 - 2.2. Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 3. Verkehrsflächen
 - gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 3.1. Das Plangebiet erhält eine neu zu realisierende, unmittelbare Anbindung an die Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin.
 - 4. Grünflächen
 - 4.1. Die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bereits vorhandenen Obstbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht möglich, ist für die abzunehmenden Bäume die Ersatzpflanzung eines Obst- oder heimischen Laubbäumens vorzusehen.
 - 4.2. Als Grundstücksbegrenzung zur freien Landschaft ist eine Heckenpflanzung aus einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Bei der Gehölzauswahl sind vornehmlich Arten zu wählen, die entweder als "Blütenweide" oder als "Vogelstreu Gehölz" eingestuft werden können. In unmittelbarer Nähe der Heckenpflanzung sind 2 Leisteinbauten aufzuschichten. Diese sind so anzuordnen, daß eine lange Besonnung der Steine gegeben ist.
 - 4.3. Neben den Ausgleichspflanzungen für ev. abzunehmende Obstbäume sind im Bereich des Plangebietes mind. 2 einheimische Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.
 - 4.4. Die Begrünung des Grundstückes hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaues der baulichen Anlagen.
 - 5. Nebenanlagen
 - gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 5.1. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche kann für notwendigen Wege, Garagenzufahrten sowie zusätzliche Stellplätze unversiegelt werden. Eine Vollversiegelung dieser Bereiche ist nicht statthaft.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V
- 1. Dachform
 - Zulässig ist die Ausbildung eines Sattel- bzw. eines Krüppelwalm-daches mit Dachneigung zwischen 38° und 45°. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
 - 2. Sockelhöhen
 - Die maximale Sockelhöhe wird auf 0,60 m über Oberkante Gelände festgelegt.
 - 3. Außenwände von Baukörpern
 - Für die Gestaltung der Außenwände (außer Sockel) der Baukörper ist lediglich Putz in hellen Farbtönen zulässig. Im Bereich des Sockels ist neben dem Außenputz auch Verblendenwerk in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

- III. Sicherung der Erschließung
- 1. Verkehrliche Erschließung
 - gem. § 4 Abs. 1 BauO
 - 1.1. Das Plangebiet erhält eine neu zu realisierende, unmittelbare Anbindung an die Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin.
 - 2. Entsorgungsmäßige Erschließung
 - gem. § 41 BauO
 - 2.1. Regenwasser
 - Das Regenwasser der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen ist vor Ort zu versickern.
 - 2.2. Schmutzwasser
 - Das anfallende Schmutzwasser ist in einer abflußlosen, dichten Grube zu sammeln. Die Grube ist durch ein entsprechendes Entsorgungsunternehmen regelmäßig zu leeren. Bei Realisierung einer zentralörtlichen Schmutzwasserentsorgung besteht Anschlußpflicht.
 - 3. Versorgungsmäßige Erschließung
 - gem. § 40 BauO
 - 3.1. Trinkwasser
 - Der Trinkwasseranschluß erfolgt an das örtliche Netz im Norden des Plangebietes. Die Leitung befindet sich in Rechtsträgerschaft der Bäderlichen Produktions-, Vertriebs- und Verwaltungs-gesellschaft mbH Kietzin.

4. Sonstige Erschließungsmaßnahmen
- 4.1. Energie
 - Der Versorgungsträger ist in der Lage, den durch die Bebauung des Plangebietes entstehenden Bedarf, zu decken.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Bodendenkmalpflege
 - 1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DöSchg M-V (Ovbl. M-V Nr. 23 vom 10.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
 - 1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DöSchg M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DöSchg M-V).
- 2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.
- 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.05.94, sowie vom 13.12.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.07.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 5. Der katastermäßige Bestand am 29. 5. 95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Demmin, d. 29. 5. 95
Ort, Datum
Leiter des Katasters

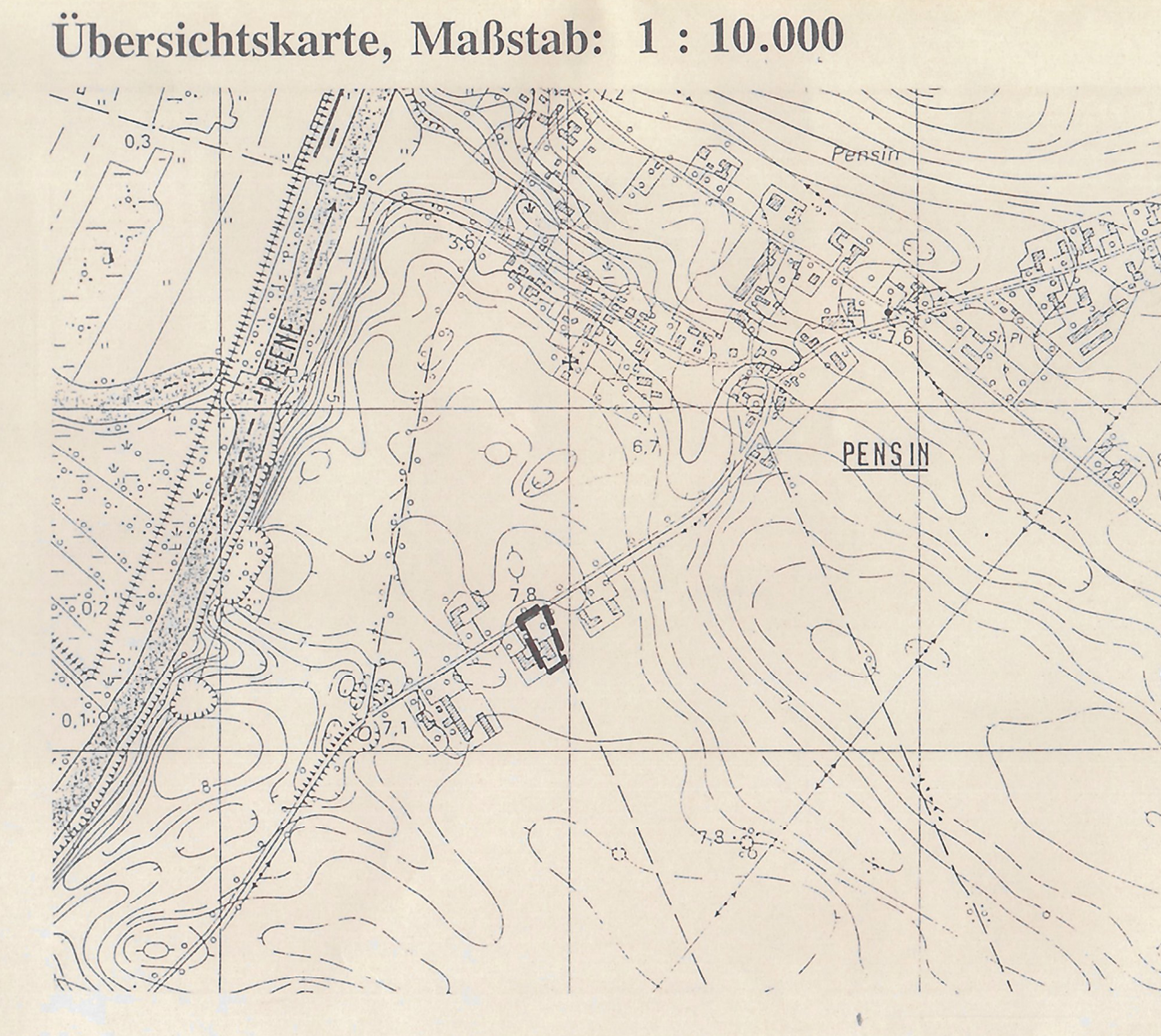
Quitzerow, d. 28.04.95
Ort, Datum
Unterzeichnet Bürgermeister

Quitzerow, d. 28.04.95
Ort, Datum
Unterzeichnet Bürgermeister

Quitzerow, d. 28.04.95
Ort, Datum
Unterzeichnet Bürgermeister

- 7. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.03.1995, Az: 517/7-01/95 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
- 8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.04.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.03.1995, Az: bestätigt.
- 9. Die Vorhaben- und Erschließungsplanaussatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 10. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 07.04.1995 bis zum 03.05.1995 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Quitzerow, d. 28.04.1995
Ort, Datum
Unterzeichnet Bürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Quitzerow

PROJEKT : ERRICHTUNG EINES HAUSES IN PENSIN
BAUHERR : FAM. STEINKE
DATUM : DEZ. 1994
MAßSTAB : 1:500
BLATT NR. :
ANLAGE :
BEARBEITET : JA / MU
GEMESSEN :
VERFAHRENSMAPPE, BLATT- NR 162

Ingénieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048