Vorhaben- und Erschließungsplan

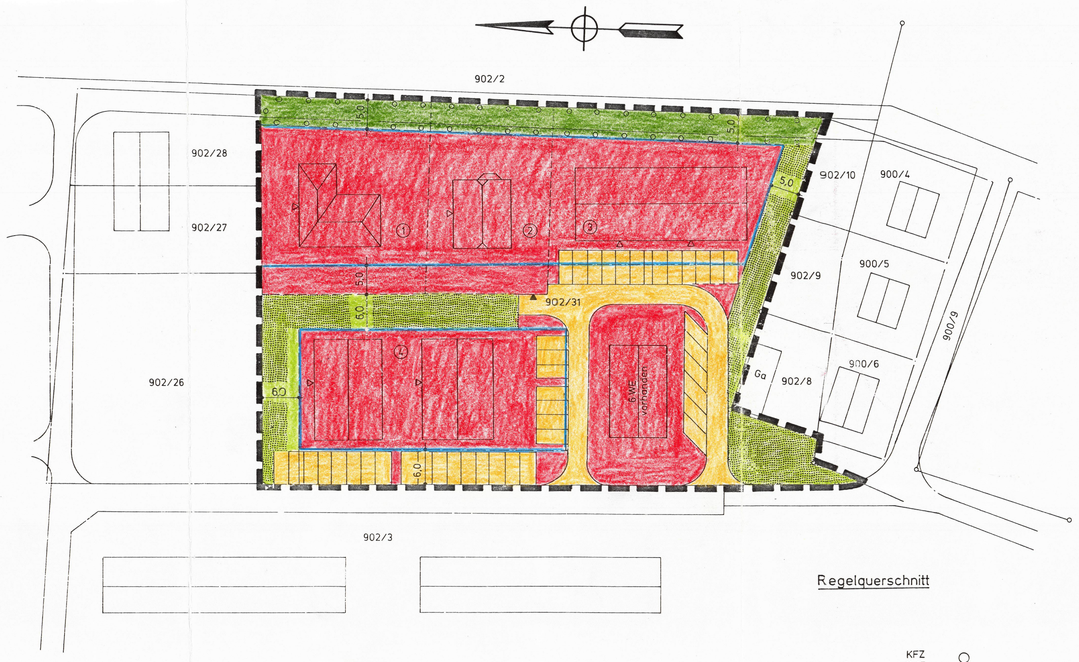
Wohngebiet - Karl - Wilführ - Straße Nr. 1

der Gemeinde Eldena

1. Änderung

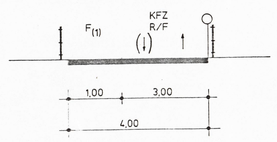
TEIL A

PLANZEICHNUNG



1	WA	I	
	0,4	0,4	
	E	o	WD 6-45°
2	WA	I	
	0,4	0,4	
	E	o	SD 45°
3	WA	III	
	0,4	0,8	
	E	o	SD 45°
4	WA	III	
	0,4	0,8	
	E	o	SD 45°

Regelquerschnitt



(1) Der Gehstreifen ist farblich abgesetzt. Es besteht Richtungsverkehr!

TEIL B TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen § 23 Abs. 1 BauNVO) zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.3. Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO und solche nach § 23 Abs. 5 BauNVO
Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur:
- Mauern und Pergolen eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes im Garten
- Mauern zwischen Garagen und Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante
- nicht überdeckte Schwimmbecken
- Abstellräume bis zu einer Grundfläche von 3,50 m²

zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).
Im Einzelfall können als Ausnahme auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, sofern der Charakter des jeweiligen Baugebietes gewahrt bleibt (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4. Überschreiten der Baugrenze
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so kann im Einzelfall als Ausnahme ein Vortreten Balkonen, Erkern u.ä. bis höchstens 1,25 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelanpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Es sind einheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen.
Die eingetragenen Einzelstandorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Garagen und Stellplatzanlagen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen geringfügig verändert werden, wenn
- vohandene oder geplante Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- unzumutbare Beeinträchtigung bezüglich Belichtung und Belüftung angrenzender Gebäude
- notwendige Zu- und Abfahrten zu den Garagen und Stellplätzen

dies erfordern.

1.6. Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt von Einzelbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Verlust ist die entsprechende Anzahl von Bäumen oder Sträuchern in gleicher Art als Ersatz anzupflanzen.

1.7. Straßenböschungen
Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, können außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
nach Landesbauordnung M-V (LBO) vom 24.04.1994

2.1. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird auf max. 1,00 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

2.2. Drempel und Drempelhöhe
Drempel sind nur zulässig, bei einer festgesetzten Geschossigkeit von
- I und II bis zu max. 0,75 m

Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

2.3. Dachneigungen und Dachformen
Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD) mit Krüppelwalm bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.

2.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von 50% der Trauflänge eines Gebäudes und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel bzw. von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist ~~nur~~ 1,50 m statthaft. ~~Ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge und unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimsen und Dachrinnen.~~
Bei ebenerdigen Anbauten und Nebengebäuden kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

2.5. Außenwandflächen
Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat zu verkleiden. Ausnahmsweise kann eine geputzte Fassade zugelassen werden, wenn der Putz einem der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhält.

2.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

2.7. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedung nur mit Hecke und Sträuchern oder Zäune mit Hinterpflanzung. Maximale Höhe 0,90 m über Oberkante Bürgersteig.

2.8. Garagen und Nebengebäude
Einzelstehende Garagen und Nebengebäude sowie Doppelgaragen sind mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1. Das Wohngebiet "Karl-Wilführ-Str. ist eine verkehrsberuhigte Zone mit einer vorgegebenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h

3.2. Auf den Grundstücken sind mindestens 1,5 Stellplätze für PKW zur privaten Nutzung nachzuweisen.

TEIL A

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN — **ERLÄUTERUNGEN**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1BauGB, § 1,6,16-21 BauNVO)**

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) — Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan , Beispiel :

Grundflächenzahl — Dezimal (z.B. 0,4)

Geschoßflächenzahl — Dezimal im Kreis (z.B 0,4)

Zahl der Vollgeschosse — römische Ziffer (z.B. I)

WA	I
0,4	(0,4)
E o	SD 45°

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

- **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO**

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 , 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

- Ein, bzw. Ausfahrten und Anschluß an andere Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

Grundstückseinfahrten

Bereiche für Ein- und Ausfahrten

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m Höhe von der Fahrbahnkante freizuhalten

- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 , Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 u. 7 Bau GB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

– Sonstige Darstellungen

5,0 — Maßzahlen für Abstände in Metern

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

158 — Flurstücksbezeichnung

Firstrichtung

SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA ÜBER DEN VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNGEBIET - KARL - WILFÜHR -STR."

Gebiet: Das Baugebiet "Wohngebiet Karl-Wilführ-Str. ist begrenzt durch

im Norden durch eine vorhandene Wohnbebauung

im Süden durch eine vorhandene Wohnbebauung

im Westen durch vorhandene Gemeindestraße und Wohnbebauung

im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)

Aufgrund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1990 sowie des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GVOBl. 11/94) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.1995 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan

"Karl-Wilführ- Straße" in der Gemeinde 19294 Eldena

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Gestaltungsplan, erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.05.94.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.05.94 bis zum 20.06.94 durch Abdruck in der (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt.
Eldena, den 03.05.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB-MaßnG i.V.m. § 4 3 BauZVO beteiligt worden.
Eldena, den 17.05.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 13.05.94 bis 20.06.94 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Eldena, den 30.11.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.94 bis 13.06.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eldena, den 2201.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.11.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Eldena, den 30.11.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.12.94 bis zum 20.01.95 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 am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.12.94 bis zum 12.01.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eldena, den 30.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neu Kirchl, 19.06.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) ~~Der Leiter des Katasteramtes~~

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.05.95 und 12.05.95 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eldena, den 12.05.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Vorhaben und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Grünordnungsplan wurde am 12.05.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.05.95 gebilligt.
Eldena, den 12.05.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes besiehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Eldena, den 8.08.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den genehmigungsfindernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Eldena, den 8.08.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom 14.08.95 bis 14.09.95 durch Aushang 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 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten .
Eldena, den 7.11.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

1. Änderung

1. Die Gemeindevertretung hat am 05.03.96 auf Vorschlag und in Abstimmung mit dem Investor die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.
Eldena, den 05.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die betroffenen Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.96 beteiligt.
Eldena, den 17.12.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Träger Öffentlicher Belange am 24.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eldena, den 24.02.97 (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.02.97 beschlossen. Die geänderte Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.02.97 gebilligt.
Eldena, den 24.02.97 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde in der Zeit vom 22.02.97 bis 22.03.97 bis ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde bekannt gemacht.
Eldena, den 26.03.97 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Redaktionelle Änderung 14.03.97

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990. (BGBl II S.122)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -Plan ZVO 90) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. 11/94)

Vorhaben- und Erschließungsplan

. Wohngebiet - Karl-Wilführ-Str. .

der Gemeinde Eldena

SATZUNG — M 1: 500