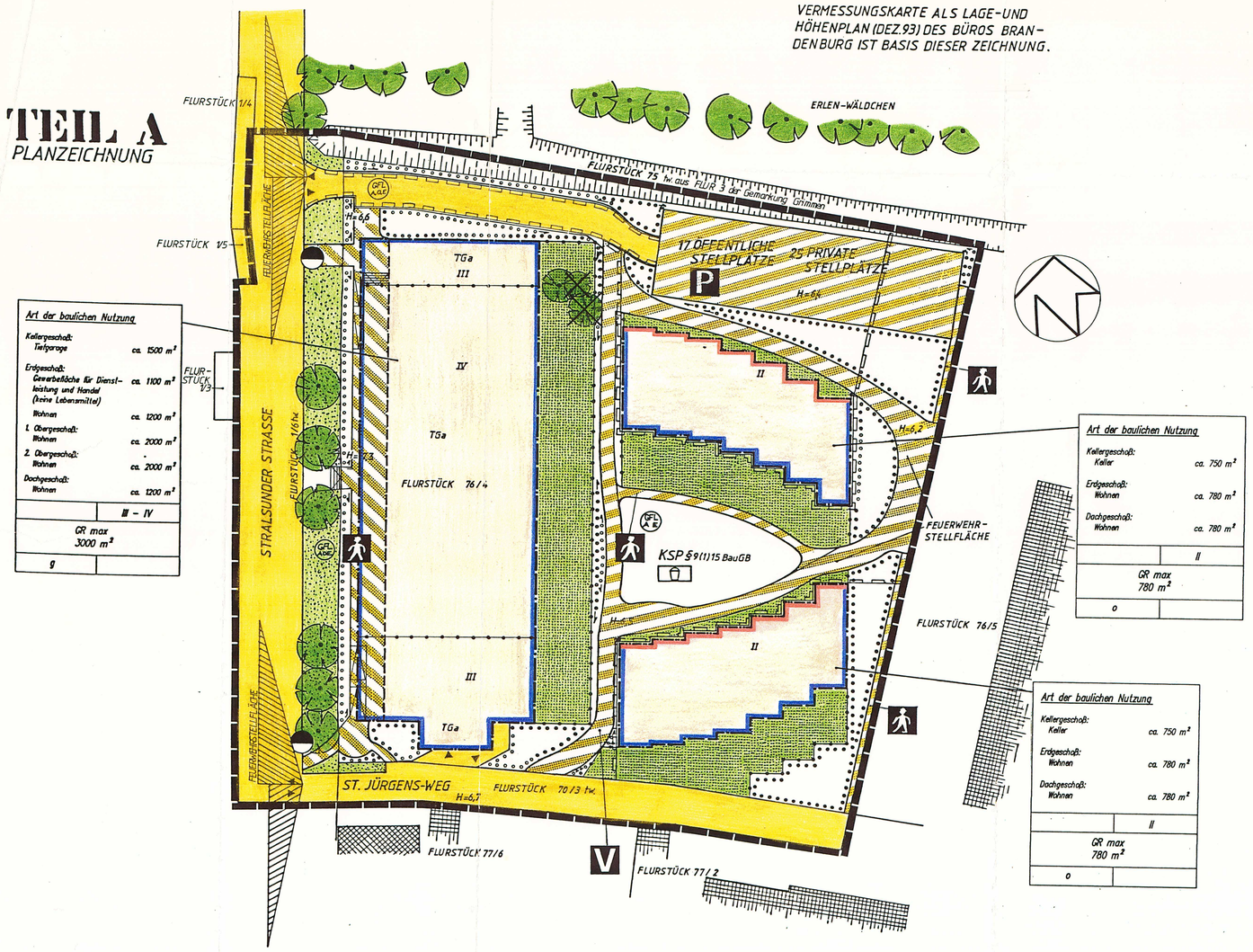
SATZUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 5 WOHNPARK "STRALSUNDER STRASSE" GRIMMEN

VERMESSUNGSKARTE ALS LAGE-UND HÖHENPLAN (DEZ 93) DES BÜROS BRANDENBURG IST BASIS DIESER ZEICHNUNG.

TEIL A
PLANZEICHNUNG



TEIL B

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen der § 4 BauNVO und § 13 BauNVO.
Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

II. Garagen

Garagengeschosse werden auf die GFZ nicht angerechnet, wenn sie in sonst anders genutzten Gebäuden liegen (§ 21a (1) BauNVO).

III. Festsetzungen des Grünordnungsplanes

Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1/Abs. 2 u. 3 NatSchG M-V sowie Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

1. Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücks- und Verkehrsflächen wird im Grünordnungsplan festgesetzt.

   Entsprechend dem Pflanz- und Erhaltungsgebot sind vorrangig standortgerechte, heimische Baum und Straucharten gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Ausfällen zu ergänzen.
   Bezugen auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mind. je 200 250 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
   Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand auf dem Baugrundstück und unmittelbar angrenzend sowie der Bestand entlang der Stralsunder Straße sind gem. DIN 18 920 zu schützen.

2. Fassaden und sonstige Außenwandflächen der Gebäude sind mind. zu 20 % dauerhaft mit selbst klimmenden Gehölzen zu begrünen. (§9,Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

3. Alle Begrünungsmaßnahmen sind 1 Monat nach Fertigstellung aller hoch-, Tief- und verkehrsbaulichen Leistungen in Verantwortung des Bauträgers auszuführen. Pflanzmaßnahmen sind dabei jeweils im darauffolgenden Herbst oder Frühjahr durchzuführen.

4. Je 5 KFZ-Stellplätze ist ein schattenspendender Baum zu pflanzen.
   Die Befestigung erfolgt mit Rasengittersteinen oder gleichwertigem wasserdurchlässigen Material(Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil).

5. Als Beläge für befestigte Flächen, wie Wege- und Platzflächen, die nicht als Aufstellfläche dienen, ist nur Pflaster zu verwenden.
   Rasenverbundsteine sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

6. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser in den nördlich verlaufenden Schwedengraben einzuleiten.

7. Müllsammelplätze sind durch Hecken oder Rankgerüste mit selbstklimmenden Pflanzen an mind. 3 Seiten abzuschirmen (§9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB).

8.0 Grünordnerische Festsetzungen im Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr.3
Wohnpark "Stralsunder Straße"

Im folgenden sind die Aussagen des Grünordnungsplanes aufgeführt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen in den o.g. V.- u. E. Plan integriert werden und an diesen Bindungswirkung teilnehmen. Die Festsetzungen sind im Grünordnungsplan dargelegt.

8.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die geplanten Zufahrtsstraßen sind in Beton oder Natursteinpflaster auf entsprechendem wasserdurchlässigen Unterbau mit Bordsteineinfassung herzustellen.
Zu planende öffentliche PKW Stellflächen (mind. 40 Stück) sind mit "Öko" Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

Als geplante Straßenbäume sind kleinkronige Arten wie Tilia cordata ‚Rancho', Acer platanoides ‚Columnare', Robinia pseudoacacia ‚Casque Rouge' oder Quercus robur ‚Fastigiata'zu pflanzen.
Qualität und Größenbindung: 3xv.,m.B. 16-18 StU
- Alle funktionsbezogenen Wege und sonstige funktionelle Durchwegungen sind mit Pflaster oder wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB

Zur Einbindung des Planungsbereiches in die Landschaft, zur Kompensation und aus ökologischen und ästhetischen Gründen, sind Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Geltungsbereich und gegebenenfalls zur Kompensation im unmittelbaren Umfeld durchzuführen. Es handelt sich dabei um
- das Verkehrsbegleitgrün (PKW-Stellflächen)
- die individuelle Bepflanzung der Wohngärten
- halböffentliches Grün im Wohnpark
- Ergänzung der vorhandenen Baumreihe an der Stralsunder Straße

Für die Bepflanzung der Flächen mit Bindungswirkung sind folgende Gehölzarten zu wählen:

8.2.1 Baumpflanzung

Acer campestre	-	Feldahorn	Prunus avium	-	Vogelkirsche
Acer platanoides		Spitzahorn	Prunus spinosa		Schlehe
Acer pseudoplatanus		Bergahorn	Quercus petraea	-	Traubeneiche
Betula pendula	-	Standbirke	Quercus robur		Stieleiche
Carpinus betulus		Hainbuche	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	Robinia pseudoac.	-	Scheinakazie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche	Tilia cordata		Winterlinde
			Ulmus carpinifolia	-	Feldulme

Mind. Qualität und Größenbindung: Hochstämme 3xv.,mB. 14 16 StU

8.2.2 Strauchpflanzung
Als Sträucher sind für die flächigen Gehölzpflanzungen des Planungsbereiches sowie wahlweise für äußere Grundstücksbegrenzungen (Reihenhäuser) folgende Arten zu wählen:

Acer campestre	-	Feldahorn	Prunus spinosa		Schlehe
Berberis	-	Berberitze	Pyrus malus		Feuerdorn
Carpinus betulus		Hainbuche	Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Cornus mas		Kornelkirsche	Rosa canina	-	Hundsrose
Cornus sanguinea		Hartriegel	Rosa (in Sorten)	-	Rosen
Corylus avellana		Haselnuß	Spiraea	-	Spiere
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball
Forsythia ilyhr.		Forsythie	Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Kolkwitzia amabilis		Kolkwitzie			
Ligustrum vulgare	-	Liguster			
Lonicera		Heckenkirsche			
Mahonia	-	Mahonie			

Qualität, Größenbindung: 2xv.,o.H., 50-100 cm

Als bodendeckende Gehölze sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden; bei Staudenpflanzungen sind ebenfalls standortgerechte Arten einzusetzen. Die Pflanzdichte beträgt je nach Art 5-10 Stck pro m2.

8.2.3 Auswahl an Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii		Knöterich

8.2.4 Auswahl ein- und mehrjähriger Pflanzen, und Staudenarten zur individuellen Pflanzung in den Wohngärten

Pflanzenarten < 20 cm

Ajuga replans	-	Günsel
Anemone nemerosa	-	Buschwindröschen
Convallaria majalis		Maiglöckchen
Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium galeobdolon		Goldnessel
Primula veris	-	Frühlingsschlüsselblume
Vinca minor	-	Kleine Arten Immergrün

Pflanzenarten 20 50 cm

Aquilegia vulgaris	-	Akelei
Armeria maritima		Grasnelke
Campanula persicif.	-	Pfirsichbl. Glockenblume
Centaurea jacea		Wiesenflockenblume
Leucanthemum vulg.		Margerite
Myosotis sylvatica		Waldvergißmeinnicht
Pulmonaria officinalis		Lungenkraut

Pflanzenarten 50 - 100 cm

Aster novae angliae	-	Aster
Chrysanthemum max.		Wiesenmargerite
Oenothera biennis	-	Nachtkerze

Pflanzenarten über 100 cm

Aconitum nappellus	-	Eisenhut
Digitalis purpurea	-	Roter Fingerhut
Echinops		Kugeldistel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I	**FESTSETZUNGEN**	
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I – IV	Zahl der Vollgeschosse	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
GR	Grundflächen	§19 Abs.2 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
g	Geschlossene Bauweise	§22 Abs.3 BauNVO
o	Offene Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
	Baulinie	§23 Abs.2 BauNVO
	Gebäudegrenze oberirdisch	§23 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§23 Abs.3 BauNVO
Verkehrsflächen		§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.b BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Einfahrt	
	Sichtfelder	
Grünflächen		§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Private Grünfläche	
	Öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Zu fällende Bäume	
	Zu erhaltene Bäume	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
TGa	Tiefgaragen	
G(A) L(E)	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger(A), Öffentlichkeit(O), Erschließungsträger(E)	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Ok	Oberkante	§9 Abs.2 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§16 Abs.5 BauNVO
KSP	Kleinkinderspielplatz	
II	**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§9 Abs.1 Nr.14 und 15 BauGB
	Anbindepunkt Trinkwasser	§9 Abs.1 Nr 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Flurstücksgrenze	
	Bestand – Hauptgebäude	
	Bestand – Nebengebäude	

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet

Stralsunder Straße, Grimmen Flurstück 76/4

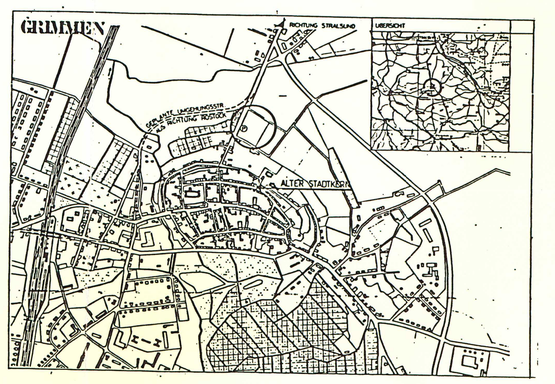
Bestätigung

nach § 24 Abs.1 Kommunalverfassung

Aufgrund von § 24 Abs.1 Kommunalverfassung wird bestätigt, daß bei der Aufstellung der o.g. Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Mitglieder der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung beraten oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Grimmen, den

Der Bürgermeister



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauG MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86der LBauO vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 10.11.94 ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 Wohnpark "Stralsunder Straße" Grimmen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für das Gebiet östlich der Stralsunder Straße, westlich des Garagenkomplexes Stralsunder Straße, nördlich des St. Jürgensweges mit den Flurstücken 76/4, 70/3 teilweise, 1/6 teilweise, 75 teilweise aus Flur 3 der Gemarkung Grimmen erlassen.

Verfahrensvermerke:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Paragraph 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Stadt Grimmen, den 21.10.93. Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Stadt Grimmen, den 19.12.93 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .....09.11.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Grimmen, den 25.10.93. Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.11.93. den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Grimmen, den 29.11.93. Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.93 bis 10.01.94 zum .....während folgender Zeiten 09.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 16.00 Uhr, 16.30 Uhr - 18.00 Uhr, 19.00 Uhr - 21.00 Uhr..... nach Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.12.93 ..... im „Amtsblatt..... bei Bekanntmachung durch Aushang: In der Zeit vom ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Grimmen, den 19.12.93. Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.05.94. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Grimmen, den 03.06.94. Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 6.94 ..19.. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nicht vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grimmen, den 6.94 Im Auftrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.11.94 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.94. gebilligt.

Stadt Grimmen, den 11.11.94. Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Grimmen, den ..... Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Stadt Grimmen, den ..... Der Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplanssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Grimmen, den ..... Der Bürgermeister

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 ist, sind am ..... in ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragraph 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragraph 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Grimmen, den ..... Der Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

"Wohnpark Stralsunder Straße"Grimmen

Teil A, Teil B

Maßstab: 1 : 500

Datum: 19. 07. 1993 ÄNDERUNG: 6.05.94
ÄNDERUNG: 22.08.94

BAIG
Brandenburger Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH
Bernier Straße 7
14772 Brandenburg/Havel
Telefon: (03381) 760-303
Telefax: (03381) 760-333
Kreisgericht Potsdam-Stadt
Handelsregister B 589

BEARBEITET :
GEZEICHNET :
GEPRÜFT :
GESEHEN :

V/E - Plan Nr. 3