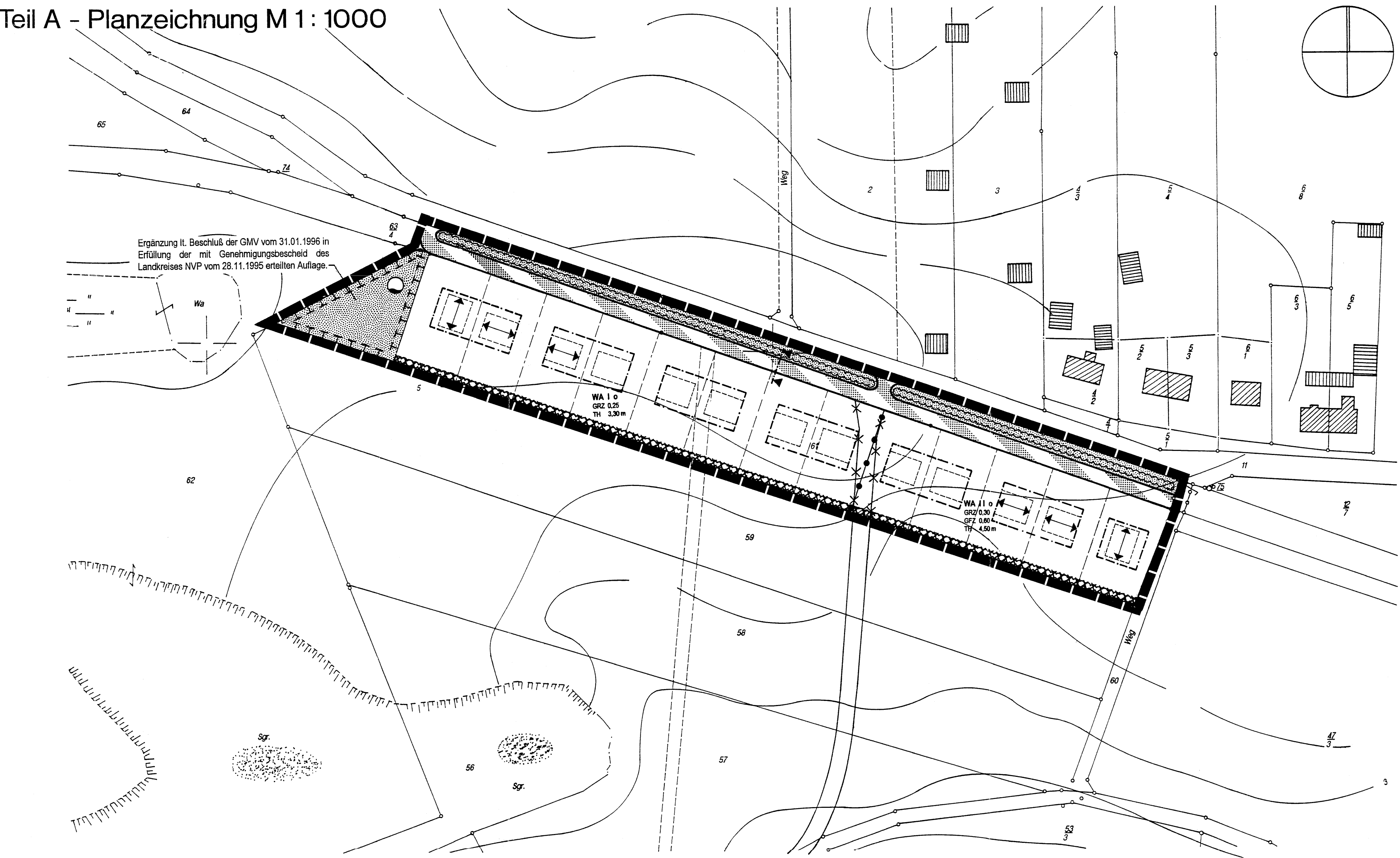


Satzung der Gemeinde Altenpleen über den Bebauungsplan Nr. 1 (Wohngebiet Altenpleen West)

Teil A – Planzeichnung M 1 : 1000



Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO).

(2) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(3) Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind so sparsam zu befestigen, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu vernießein oder einer weiteren Verwendung (Brauchwassernutzung) zuzuführen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als Wildwiese zu entwickeln. Dazu ist die Bodenoberfläche als Landschaftsrasen mit 45% einheimischem Wildkräuterteil anzusehen und zweimal jährlich (im Juni und im August/September) zu mähen. Die Mahd ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 31.01.1996 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 28.11.1995 erteilten Maßgabe.)

(2) Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind je angefangene 100 qm Fläche ein hochstämmiger, einheimischer Obstbaum und zwei einheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle der zwei Sträucher kann auch ein einheimischer Laubbaum angepflanzt werden.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, 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. Verant-

Handel (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Korbweide (salix viminalis), Liguster (ligustrum vulgare), Mandelweide (salix triandra), Pfaffenhütchen (eunonymus europaeus), Purpurweide (salix purpurea), Salweide (salix caprea), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Traubeneiche (quercus petraea), Vogelkirsche (prunus avium), Weißdorn (crataegus monogyna), Wildbirne (pyrus nivalis), Brombeere (rubus fruticosus); einmal verschult, drei Pflanzen pro qm. (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 31.01.1996 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 28.11.1995 erteilten Maßgabe.)

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschoßfußboden) darf 0,50 m nicht überschreiten.

(2) Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 42 - 50 Grad zulässig. Der Dachüberstand darf höchstens 0,50 m betragen.

(3) Als Dacheindeckung sind nur rote oder braune unglasierte Tonziegel und rote, rotbraune oder braune Betonplatten zulässig. Bei rotem/rotem Sichtmauerwerk sind auch anthrazitfarbene Betonplatten zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch Dachpappe, Wellplatten in rot oder braun oder Dachbegrünung zugelassen.

(4) Außenwände sind nur zulässig als rotes/rotes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, als glattverputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen (weiß, hellgrau oder sandfarben) oder als Holzverschalungen, bis maximal 30 Prozent der gesamten Fassadenflächen, in hellen Farbtönen (naturbelassen, weiß oder helle Beige- bis Brauntöne).

(5) Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind nur bis zur hinteren Begrenzung der Hauptgebäude zulässig.

(6) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie freistehende Mülbehälter sind mit einer geschlossenen Holzverkleidung oder einer anderen vollständig begrünten Verkleidung zu versehen oder so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken nicht sichtbar sind.

(7) Einfriedungen der Wohngrundstücke sind nur zulässig als Laubholzhecken, Drahtzaun mit dazugepflanzter Laubholzhecke oder senkrechter Holziattenzaun.

(8) Vorgartenflächen (Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudedefucht) dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, 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. Verant-

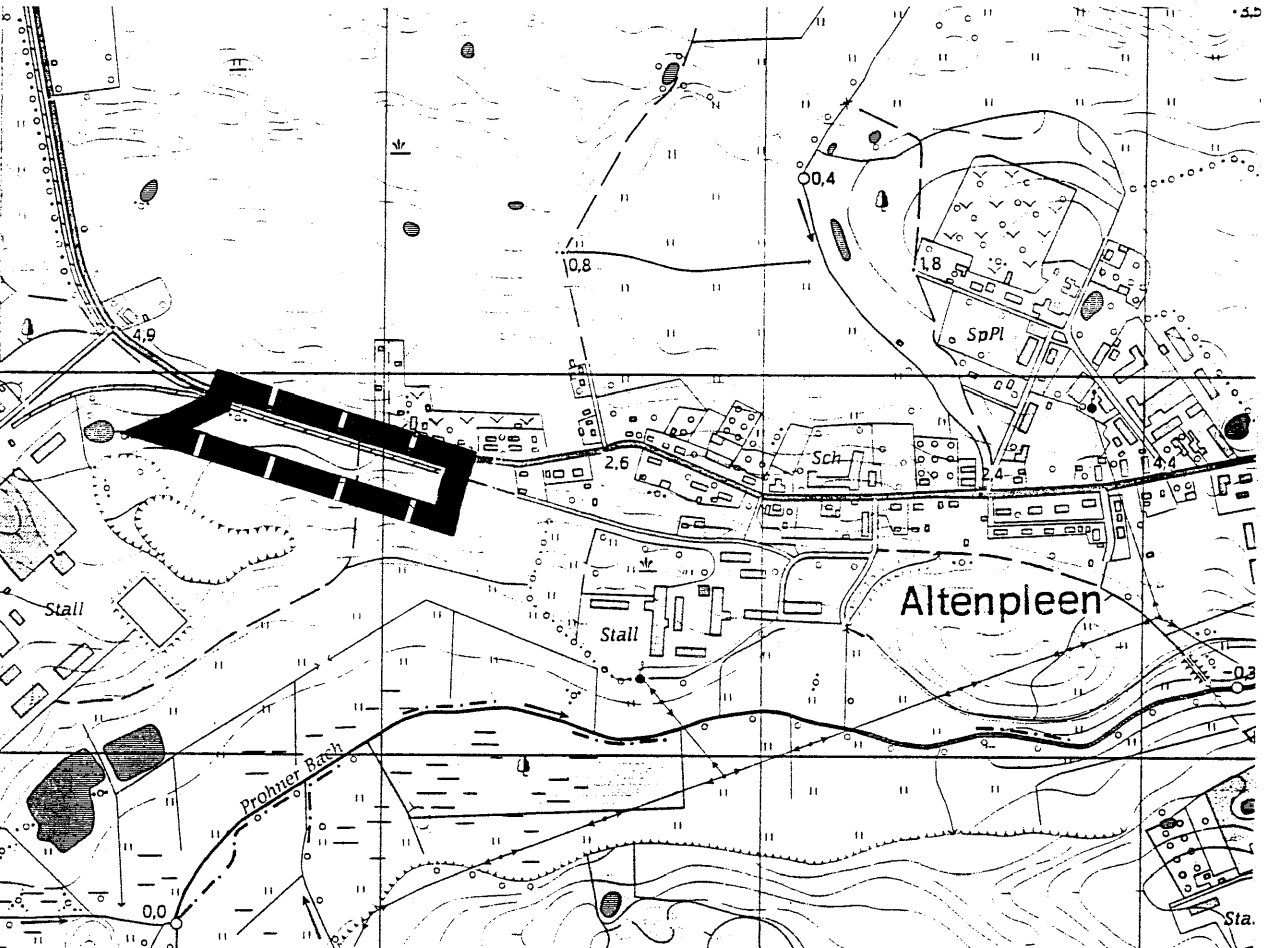
leisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG werden westlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches auf 1.100 m² der Flurstücke 63/4 und 64 flächendeckend als Gehölze, einmal verschult, drei Pflanzen pro m² Bruchweide (salix fragilis), Haselnuß (corylus avellana), Korbweide (salix viminalis), Pfaffenhütchen (eunonymus europaeus), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Vogelkirsche (prunus avium), Weißdorn (crataegus monogyna) und Wildbirne (pyrus nivalis) gepflanzt. (Ergänzung lt. Beschluß der GMV vom 31.01.1996 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 28.11.1995 erteilten Maßgabe.)

7. Hinweise

Im Geltungsbereich sind ganzjährig aus den südwestlich gelegenen Anlagen zur Tierhaltung Geruchsbelästigungen in dem Maß hinzunehmen, wie sie sonstigen Wohnungen in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zugemutet werden können.

Übersichtsplan M 1 : 10000



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
--- Baugrenze
←→ Hauptflurstichrichtung

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

— Straßengrenzlinie
▨ verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

○ Löschwasserteich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨ öffentliche Grünfläche

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

▨ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

▨ Anpflanzen von Sträuchern

▨ Festsetzung erfüllt lt. Beschluß der GMV vom 31.01.1996 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 28.11.1995 erteilten Maßgabe.

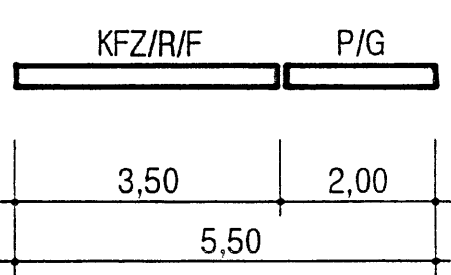
Sonstige Planzeichen

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen
▨ vorhandene bauliche Anlagen
--- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
▨ vorgeschlagene Gebäudeanordnung
X künftig fortfallend
61 Flurstücksnummern
— Höhenlinien

Straßenquerschnitt (Darstellung ohne Normcharakter)



Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GI Nr. 2130 - 3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenpleen vom 28.06.1995 und mit Genehmigung des Landkreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet Altenpleen West am westlichen Ortsausgang von Altenpleen auf dem Flurstück 61 und teilweise berührend das Flurstück 63/4 der Flur 5 der Gemarkung Altenpleen zwischen der Landstraße Altenpleen - Günz im Norden, dem Weg mit dem Flurstück 60 im Osten, dem Flurstück 59 im Süden und dem Flurstück 62 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.08.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Altenpleen vom 02.11.1995 erfolgt.

Altenpleen, den 29.06.1995

2. Die für Raumordnung und Landesplanung erforderliche Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Altenpleen, den 29.06.1995

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altenpleen, den 29.06.1995

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Altenpleen, den 29.06.1995

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 24.03.1995 bis zum 07.04.1995 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 - 12.00 Uhr; Di 8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 18.00 Uhr; Fr 8.00 - 12.00 Uhr) im Amt Altenpleen, Saum 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 und auf Gelegenheit zur Erörterung besteht, am 14.03.1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Altenpleen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Altenpleen, den 29.06.1995

6. Der katastermäßige Bestand am 22.07.1995 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 25000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude ist nicht übertraglich.

Straalsund, den 23.09.1995

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

▨ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

▨ Anpflanzen von Sträuchern

▨ Festsetzung erfüllt lt. Beschluß der GMV vom 31.01.1996 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 28.11.1995 erteilten Maßgabe.

Sonstige Planzeichen

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen
▨ vorhandene bauliche Anlagen
--- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
▨ vorgeschlagene Gebäudeanordnung
X künftig fortfallend
61 Flurstücksnummern
— Höhenlinien

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Altenpleen, den 03.05.1996

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 14.05.1996 im Amtsblatt Nr. 5 des Amtes Altenpleen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.05.1996 in Kraft getreten.

Altenpleen, den 15.05.1996

Satzung der Gemeinde Altenpleen über den Bebauungsplan Nr. 1 (Wohngebiet Altenpleen West)