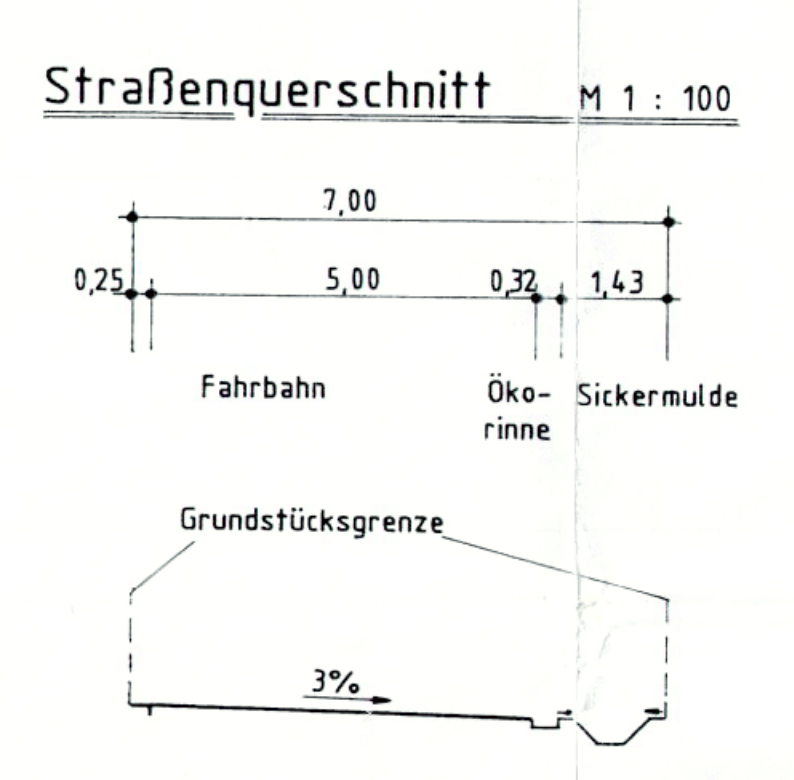


TEIL A BEBAUUNGSPLAN 1/96 WOHNBAUANDORT STRASSEN SATZUNG PLANZEICHNUNG M 1:500



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- Auf der Grundlage des § 12 BauVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 900 qm festgesetzt.
- Gem. § 9 (2) BauGB darf die Höhe des Erdgeschosßbodens (Fertigfußboden) max. 30 cm über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche liegen.
- Gem. § 9 (2) BauGB darf die Höhe des Bodens von Garagen und Stellplätzen nicht unterhalb der an die Würde des Hauptgebäudes angrenzenden Erdoberfläche liegen.
- Gem. § 19 (4) BauVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauVO 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 50 % der Baugrundstückflächen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro mindestens erforderlichen Stellplatz auf den angrenzenden Grundstücken 0,2 öffentliche Parkplätze zu errichten.
- Gem. § 11 (6) BauVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gem. § 4 (3) BauVO nicht zulässig.
- Gem. § 23 (5) BauVO sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB ist auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet in den Vorgartenbereichen mind. 1 prokroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 12,50m breite Gehölzzone als Pufferzone zur landwirtschaftlichen Nutzfläche anzulegen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Mindeststammumfang 12 - 14 cm, Sträucher: mind. 2-3x verpflanzt (ca. 1000 Stück)
- Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, zu lagern und für die Herstellung der Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- Der Anliegerweg ist maximal teilzuversiegeln. Die Entwässerung des Weges erfolgt über eine Sickermulde.
- Das auf den befestigten und überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Auf den außerhalb der Baugrenze liegenden Grundstücksflächen sind nach der Bauphase tiefgehende Bodenarbeiten nicht zulässig.

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

- FASSADEN**
Alle Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu erstellen. Alternativ sind Putzflächen in hellen Pastell-Tönen zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen ist auch Holz als Außenwandverkleidung zulässig. Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand von mindestens 0,5 m markiert werden.
- DÄCHER**
Dächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer auszuführen, wobei Krüppelwälbne bis zu einer Abwalmung von max. 1,80 m zulässig sind. Ausschließlich zulässige Farben der Dachendeckung sind rot bis rotbraun, braun und schwarz.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen oder Dachflächenfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas und Blechdeckungen. Gauben und Dachanschnitte dürfen eine Breite von max. 50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einseitig sind bis zu einer Breite von 2,0m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5 m.
Die Dachhaut der Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
- GARAGEN**
Die ortlichen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflicht liegen. Garagen sind mit Flachdach oder als Satteldach mit einer Neigung bis zu 22 Grad auszubilden. Im Hauptbaukörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

- MÜLLTÖNNEN**
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist ein Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
- ANTENNEN**
Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraums zugelassen werden, wenn aus technischen Gründen anders kein Empfang und wenn keine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist.
- VORGÄRTEN**
Vorgärten sind gärtnerisch mit flächenflächen und/oder niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbumpflanzungen sind zulässig.
- SONSTIGES**
Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtreklame ist nicht zulässig.

PLANZEICHNERLÄUTERUNG
Gemäß Planz. V 90
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 86 der LBAUO M-V i. V. mit § 9 (4) BAUGB
38-48 Dachneigung
SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauVO)
0,4 Grundflächenzahl
0,6 Geschosflächenzahl
△ nur Einzelhäuser zulässig

NUTZUNGSSCHABLONE
Baugebiet: GRZ
Geschosßzahl: GFZ
Bauweise: Dachform/Dachneigung

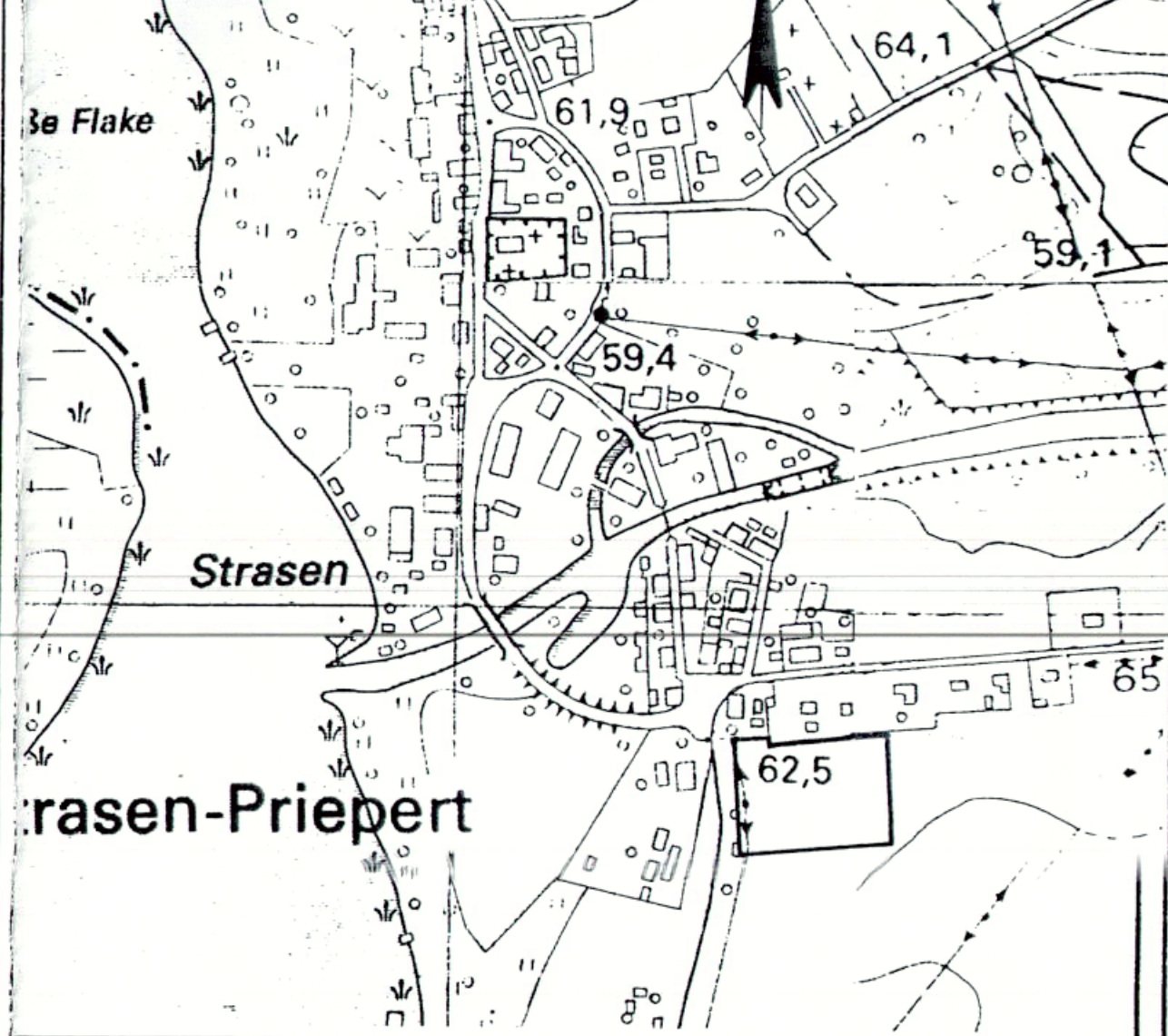
BAUWEISEN, BAUGRENZEN
Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1))
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsberuhigter Bereich
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
geplante Grundstücksgrenze
SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hinweis
Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem Landesamt für Bodenkundliche spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundliche 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.

SATZUNG DER GEMEINDE STRASSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/96
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der LBAUO M-V vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 23.05.97 und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 1/96 für das Gebiet: "Wohnbaustandort Strassen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

GEMEINDE STRASSEN BEBAUUNGSPLAN 1/96 WOHNBAUANDORT STRASSEN



NIEMANN, SCHULT & PARTNER GmbH
Sassenstraße 9, 17235 Neustrelitz

AUSF.	PL	BEARB.	Scharff
DATUM	1. Mai 1997	M	1:1000
DER BÜRGERMEISTER		PLANVERFASSER	

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstückzeichnungen am 10.07.97 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lageichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 10.07.1997
Amtleiter

VERFAHRENSVERMERKE
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 22.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.03.96 bis zum 19.03.96 durch Abdruck in der am: erfolgt.
Der Bürgermeister
04.08.97

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Am 23.02.96 - 14.2.96 Auf Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 13.02.96 nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Der Bürgermeister
04.08.97

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bürgermeister
04.08.97

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 27.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Bürgermeister
04.08.97

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.1997 bis zum 07.04.1997 während folgender Zeiten
Mi. 05.03.97 7.00-12.00 Uhr
Di. 06.03.97 7.00-12.00 Uhr
Mi. 07.03.97 7.00-12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am
in der Zeit vom 24.02.97 bis zum 04.03.97 durch Aushang/Veröffentlichung im ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
04.08.97

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 24.02.97 bis zum 04.03.97 öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift getend gemacht werden können, am in der Zeit vom 24.02.97 bis zum 04.03.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
04.08.97

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 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Der Bürgermeister
04.08.97

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Bescheid der Gemeindevertreterversammlung vom 27.01.97 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.01.97 bestätigt.
Der Bürgermeister
27.01.97

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Der Bürgermeister
27.01.97

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.97 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 23.05.97 gebilligt.
Der Bürgermeister
23.05.97

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 23.05.97 bis zum 18.11.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Begründung ist die Ortseinrichtung der Verzierung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiten auf Fähigkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hinwiesen worden. Die Satzung ist am 18.11.97 in Kraft getreten.
Der Bürgermeister
20.04.98

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.04.97 Az.: II-64-Gr- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Der Bürgermeister
20.04.97

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993, (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der ab 1. Mai 1993 geltenden Fassung
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauförderungsgesetz-WoBau-EntG) vom 28.5.1990 (BGBl. I, S. 926)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAUO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3)