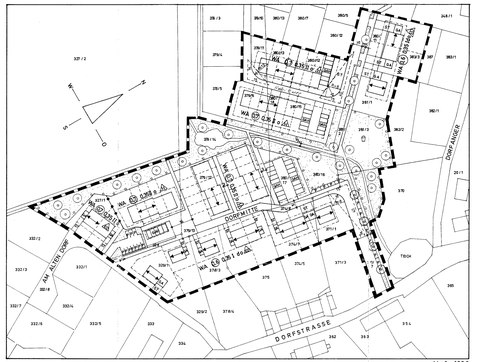
"TEIL A - PLANZEICHNUNG"



A FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH MASSGABE DES § 1(DE) TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- (II) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)
- I d — ZULÄSSIG NUR ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS HÖCHSTGRENZE (VOLLGESCHOSSE WERDEN DAS EINE GESCHOSS IM DACHRAUM LIEGEN MUSS)
- II — ZULÄSSIG ERD- UND OBERGESCHOSS HÖCHSTGRENZE 2 VOLLGESCHOSSE
- o — OFFENE BAUWEISE
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGEN ÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- RAD- UND FUSSWEG
- 18.00 — MASSZAHLEN
- SICHTDREIECKE MIT MASSANGABEN
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
- PARKBUCHTEN
- 3.00 — BORDSTEINRADIUS
- PARKANLAGEN ÖFFENTLICH
- SPIELPLATZ ÖFFENTLICH
- GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
- GRÜNFLÄCHE PRIVAT
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN
- ANPFLANZUNG VON BAUMGRUPPEN MIND. 3 BÄUME
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISEN U. NUTZUNG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

B FÜR HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GEBÄUDEN
- GA — VORSCHLAG ZUR SITUERUNG VON GARAGEN
- ST — VORSCHLAG ZUR SITUERUNG VON STELLPLÄTZEN
- GH — VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG VON GARAGENHÖFEN
- 276/5 — FLURSTÜCKSNUMMERN

PFLANZSCHEMA

FREIWACHSENDE HECKE ZUM AUSSENBEREICH 3.00M BREITABWECHSELND:

CORNUS SANGUINEUM - ROTER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - WALD HASEL
CRATAEGUS MONOGYNA - WEISS DORN
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE

"TEIL B - TEXT"

Bebauungsplan Nr. 6 - Allgemeines Wohngebiet
in Herrensteinfeld

Textteil

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 939) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Allgemeines Wohngebiet" in Herrensteinfeld, nördlich der Kreisstraße von Herrensteinfeld nach Gottmannsförde, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BG Bl. I S. 132) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

§ 2
Mindestgröße für Baugrundstücke

gestrichen

§ 3
Bauweise

(1) Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

§ 3 Absatz 1 zweiter Satz gestrichen

Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.

(2) Bei der Planung von Reihenhäusern sind die erforderlichen Garagen als Garagenhöfe zu errichten.

§ 3 Absatz 2 zweiter Satz gestrichen

(3) gestrichen

§ 4
Gestaltung der Hauptgebäude

(1) Hauptgebäude mit I d sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 41° bis 49° zu bauen.

(2) Hauptgebäude mit II sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 41° bis 46° zu bauen.

(3) Webeafstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Sie sind bei I d mit einem Giebel- oder Krüppelwalm oder bei II mit einem Giebel abzuschließen.

(4) gestrichen

(5) Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf höchstens 1,25 m und die Fußvorlage mindestens drei Pfannenreihen betragen.

(6) Der First ist immer über die Langseite der Hauptgebäude zu führen.

(7) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf bei den Hauptgebäuden I d und II nicht höher als 60 cm über Straßen oder Gehwegbinterkante und bei geneigten Grundstücken an der höchsten Stelle nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände betragen.

(8) Die Traufhöhe der Hauptgebäude I d darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen.

(9) Die Traufhöhe der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 5,90 m und die Firsthöhe nicht mehr als 11,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen.

(10) gestrichen

(11) Werden Garagen, Carports und Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie mit der Giebelseite anzubauen. Ausnahmsweise darf mit der Traufseite angebaut werden, wenn auf dem Nachbargrundstück nicht angeschlossen werden kann oder angeschlossen wird.

Eine Grenzbebauung mit Garagen, Carports und Nebengebäuden darf nicht länger als 8 m sein.

(12) Garagen, Carports und Nebengebäude auch auf Garagenhöfen sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu bauen. Pult- und Mansarddächer werden nicht genehmigt. Die Dachneigung und Dacheindeckung muß mit dem Hauptgebäude übereinstimmen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 4,50 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.

(13) Außenwände sind als verklinkerte oder helle, verputzte Mauerflächen auszuführen. Dies gilt für die Hauptgebäude.

Sichtbare Holzflächen sind nur untergeordnet zulässig.

(14) Dachvorsprünge bis zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Die Dachdeckung hat mit roten Biegeln oder ziegelroten Dachsteinen zu erfolgen. Ausnahmsweise sind auch andere Dacheindeckungen möglich, wenn sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

§ 5
Einfriedung

Werden Einfriedungen errichtet, so müssen sie an den Straßenfronten als Holzzäune ausgeführt werden. Sockel sind als Beton- und Natursteinsockel oder mit Bordsteinen zulässig. Die Bodenmilden oder Rockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenbinterkante errichtet werden. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht übersteigen. Zur freien Landschaft hin dürfen Sockel oder Bordsteine nicht höher als 15 cm eingebaut werden.

§ 6
Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe mm mit ..... 5,50 m betragen. Die Stauräume sind mit Verbundpflastern, wenn möglich mit Rasengitter-steinen auszuführen. Die öffentlichen Parkflächen sollen ebenso ausgeführt werden.

§ 7
Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 m Höhe über Straßenachse ständig freizuhalten.

§ 8
Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen. Zulässige Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müßen genehmigt werden.

§ 9
Grünordnung

(1) Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.

(2) Die Rückwärtigen Grenzen müssen je Baugrundstück auf ca. 50 v.H. der Länge mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art hinterpflanzt werden.

Die Art der Aufzeichnung der Pflanzlänge und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.
Bei allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen die gleichzeitig auch die Grenze des Geltungsbereiches zum Außenbereich darstellen, wird von der Gemeinde Brüsewitz eine durchgehende 2,50 m breite, dreireihige Bepflanzung als Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken ausgeführt.

Einer, der zwei auf jedem Grundstück zu pflanzenden Bäume ist in diesem Pflanzstreifen zu integrieren.

Satz 5 bis 9 gestrichen — Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 4 Monate nach Abschluss der baulichen Erschließung für den 3. Bauabschnitt fertigzustellen.

(3) gestrichen

(4) Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sollen folgende Einzelbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm bzw. Sträucher verwendet werden.

Bäume:
- Linde - Tilia cordata
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre
- Eberesche - Sorbus aucuparia

Sträucher:
- Haselnuß - Corylus avellana
- Hartriegel - Cornus alba
- Weiß-Dorn - Crataegus monogyna
- Schlehe - Prunus spinosa
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Faulbaum - Rhamnus fragula
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- Schneebeere (weiß) - Symphoricarpos albus
- Hundsrose - Rosa canina

Hinweise

§ 1
Bodendenkmäler

Archäologische Funde sind in diesem Gebiet möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfär-bungen endeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmal-pflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Ein-treffen der Vertreter des LABD zu sichern. Die Ausführung von Erdarbeiten ist vor Beginn rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

§ 2
Anzeigepflicht

Es besteht Anzeigepflicht bei Wasser gefährdenden Stoffen ab 750 l Lagervolumen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.94... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 18.01.95... bis zum 3.02.95... erfolgt.

   Brüsewitz, den 10.05.95...

   Siegel — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO Beteiligt worden. Über das Ergebnis wurde Bericht erstattet.

   Brüsewitz, den 10.05.95...

   Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

   Brüsewitz, den .....

   Siegel — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.95... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Brüsewitz, den 10.05.95...

   Siegel — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.06.95... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Brüsewitz, den 10.05.95...

   Siegel — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Bezeichnung und der Fassung sowie der Begründung haben in der Zeit von 10.09.95... bis zum 10.10.95... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 30.08.95... bis zum 30.09.95... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Brüsewitz, den 10.05.95...

   Siegel — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Übereinstimmung der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Schwerin, den .....

   Siegel — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.95... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Brüsewitz, den 10.05.95...

   Siegel — Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zifter 6) geändert worden.

   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geäußert gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

   Brüsewitz, den .....

   Siegel — Bürgermeister

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

   Brüsewitz, den .....

   Siegel — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurden am 30.09.95... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.09.95... gebilligt.

    Brüsewitz, den 10.05.95...

    Siegel — Bürgermeister

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

    Brüsewitz, den .....

    Siegel — Bürgermeister

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

    Brüsewitz, den .....

    Siegel — Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

    Brüsewitz, den .....

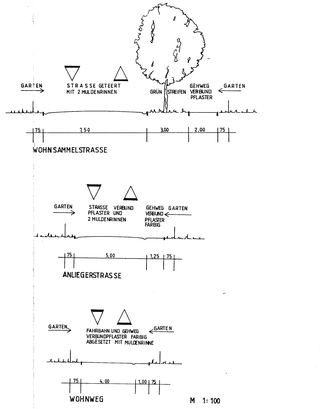
    Siegel — Bürgermeister

14. 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 ..... in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 (§§ 41, 44a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Brüsewitz, den .....

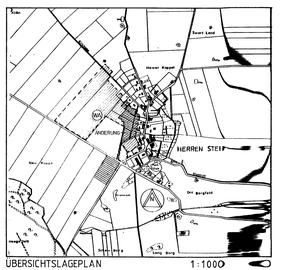
    Siegel — Bürgermeister

STRASSENQUERSCHNITTE



SATZUNG DER GEMEINDE BRÜSEWITZ KREIS NORDWEST-MECKLENBURG

1.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 IN HERRENSTEINFELD



ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:1000