

TEIL A
PLANZEICHNUNG

Satzung der Gemeinde Pingelshagen

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2323), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 10. Juli 1996 (BGBl. I S. 1181), nach § 16 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. 01 Nr. 218-3) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1999 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Vereinfachung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau-land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Herstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1999 - PlanV 99) vom 18. Dez. 1999 (BGBl. I S. 545) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan (Planinhaltsverordnung 1999 - PlanV 99) vom 18. Dez. 1999 (BGBl. I S. 545) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.1999 (BGBl. I S. 132) beschlossen:

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

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

- 1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
2. Hauptgebäude II sind mit Sattel- oder Krüppelwal-, Wal- oder Mansarddachformen und einer Dachneigung von 30 bis 42 Grad zu bauen. Die Haupt- und Nebengebäude müssen parallel zur Straße gebaut werden.
3. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden mit I und II nicht höher als 30 cm über mittlerer Geländehöhe errichtet werden.
4. Die Traufhöhe (Abstand zwischen der mittleren Oberkante Gelände und der Traufe) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschossfußboden betragen.
5. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.
6. Die Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind auf 2 Wohnungen maximal begrenzt.

§ 2

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.
2. Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.
3. Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.

§ 3

Mindestgröße für Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.
2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen 400 qm aufweisen.

§ 4

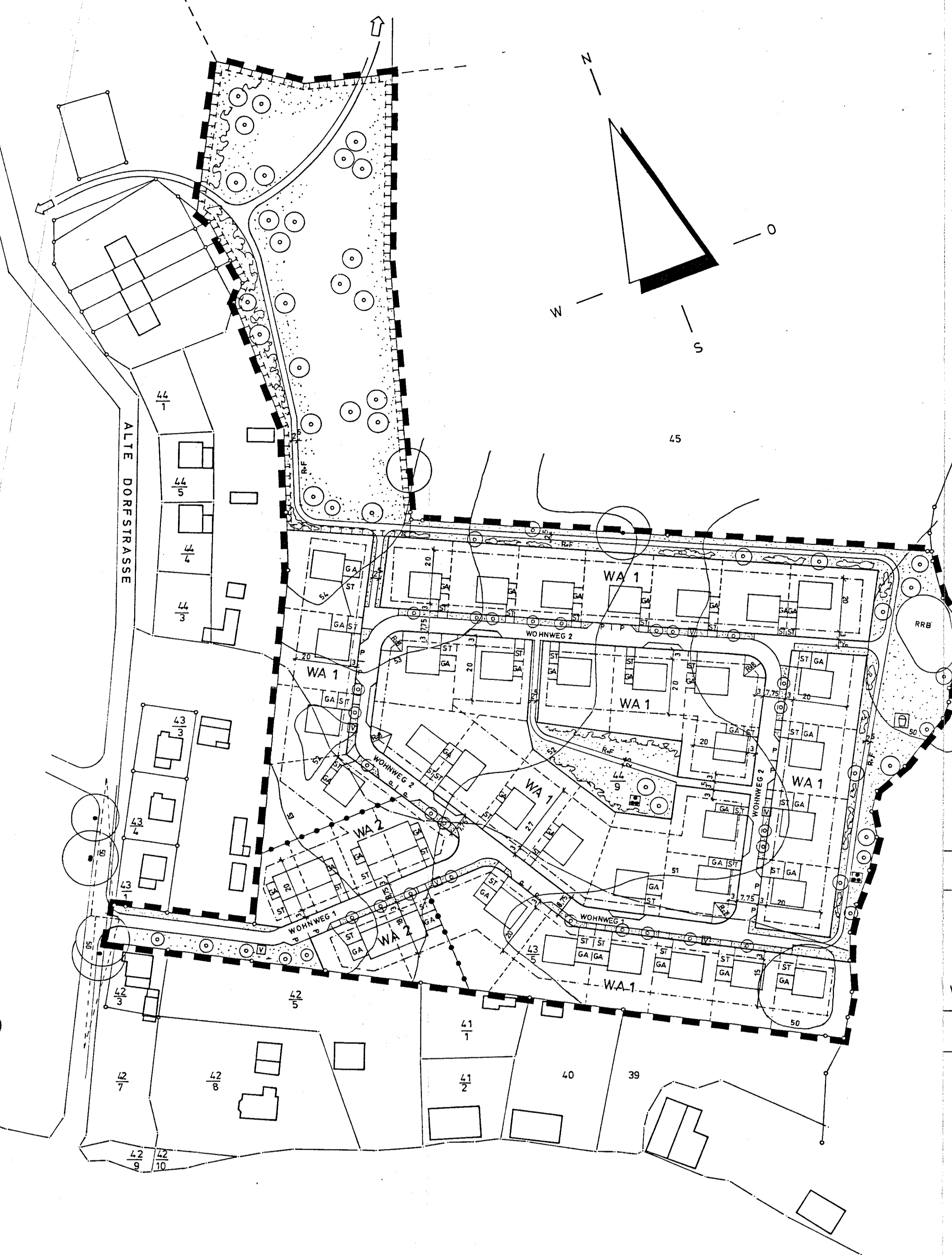
Stauraum für PV gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Vor den Garagen sind Stauraum anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsstraßen hin nicht eingetieft werden. Ihre Tiefe aus mindestens 6,00 m betragen.

§ 5

Öffentliche Grünflächen

- 1. Ortsrandbegrünung Die Ortsrandbegrünung nördlich und südlich des Baugebietes soll mit heimischen Strauchwerk und heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18 - 16 cm abwechselnd bepflanzt werden. Die Freiflächen werden als extensive Nutzung (Blumen- u. Magergrünwiesen) festgesetzt. Düngung ist nicht gestattet und die Mahd soll 2 x jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juli. Im Bereich südlich der Ortsrandbegrünung befindet sich ein Kinder-spielfeld und ein Regenrückhaltebecken. Der Bereich des Kinder-spielfeldes wird intensiv genutzt und kann daher häufiger gemäht werden. Im Spielfeldbereich sind giftige Sträucher und Baum-pflanzen unterzogen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Wege durch die Ortsrandbegrünung sind als wasser-gebundene Decke auszuführen.
2. Innenhofbegrünung Diese Fläche soll mit heimischen Strauchwerk und heimischen Baumgruppen bepflanzt werden. Die Freifläche wird als extensive Nutzung festgesetzt.
3. Auswahlliste zur Gehölzverwendung
Bäume:
Linde - Tilia cordata
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Sträucher:
Fasch - Corylus avellana
Hartrieel - Cornus alba
Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehdorn - Prunus spinosa
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Faulbaum - Rhamnus frangula
Pfaffenhütchen - Eonymus europaeus
Schneebere - Symporicarpus albus
Hundrose - Rosa canina



ZEICHENERKLÄRUNG

Detailed legend for the site plan. It defines symbols for building types (WA), green spaces, streets, and boundaries. It also includes a section for 'Hinweise' (Notes) regarding existing boundaries and suggestions for building placement and parking. At the bottom, there is a note about the plan being partially revised and signed by the Mayor.

TEIL B TEXT

§ 6

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

Diese Fläche befindet sich im Norden des Geltungsbereiches. Auf dieser Ausgleichsfläche werden heimische Laubbäume und heimisches Strauchwerk mit einem Anteil von 35 % anzupflanzen. Die Bepflanzung soll gruppenartig erfolgen. Die Freiflächen werden als extensive Nutzung (Blumen- und Magergrünwiesen) festgesetzt. Düngung ist nicht gestattet und die Mahd soll 2 x jährlich erfolgen. Jedoch nicht vor Ende Juli. Im Bereich südlich der Ortsrandbegrünung befindet sich ein Kinderspielfeld und ein Regenrückhaltebecken. Der Bereich des Kinderspielfeldes wird intensiv genutzt und kann daher häufiger gemäht werden. Im Spielfeldbereich sind giftige Sträucher und Baum-pflanzen unterzogen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Wege durch die Ortsrandbegrünung sind als wasser-gebundene Decke auszuführen.

Der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als privatisiert und öffentlichen Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, die aufgrund der Festsetzung dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

§ 7

Straßenbegleitgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang der Verkehrsführung wird einseitig ein Straßbegleitgrün angelegt. Als Straßenbau soll der Asphaltbelag - Acer Glimmer mit einem Stammumfang von 18-16 cm empfohlen werden. Diese Bäume unterliegen ebenfalls einer Gewährleistungsfrist von 2 Jahren. Desweiteren sollen auf den verbleibenden Flächen Bodendecker gepflanzt werden.

II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

§ 1

Gestaltung der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LbauO M-V

- 1. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
2. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Ober- und Unterflächen der Dachgauben dürfen nicht mehr als 1,25 m und die Giebelhöhe (Abstand zwischen Traufe und Giebel) im Bereich der Dachfläche mindestens drei Firsten betragen.
3. Der First ist immer über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.
4. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder einer dem Wohnhaus angepassten Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über den Erdgeschossfußboden liegen.
5. Außenwände sind als verputzte oder verputzte Mauerflächen auszuführen. Im Giebelbereich sind Holzverkleidungen möglich.
6. Dachverträge bis zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt.

§ 2

Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenseite nicht höher als 1,00 m sein. Die Bodenecken oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenebene errichtet werden.

Zur freien Landschaft hin dürfen Sockel oder Bordsteile nicht höher als 15 cm einbaut werden.

§ 3

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehindern jeder Art über 0,70 m Höhe über Straßenebene freizuhalten.

§ 4

Bodendenkmäler

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmäler betroffen. Jedoch könnten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muß 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt werden. Werden "unvermutet" Bodendenkmäler entdeckt, ist dies gem. DStMG § 1 Abs. 1 unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.1998. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 24.01.1999 bis zum 29.01.1999 erfolgt.
2. Der Plan der Baunutzungsverordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.01.1999 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 24.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Gemeindevertretung hat am 24.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.01.1999 bis zum 29.01.1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu-liegen:
Montag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 8.30 - 11.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niedersicht der Gemeindevertretung in der Zeit vom 24.01.1999 bis zum 29.01.1999 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

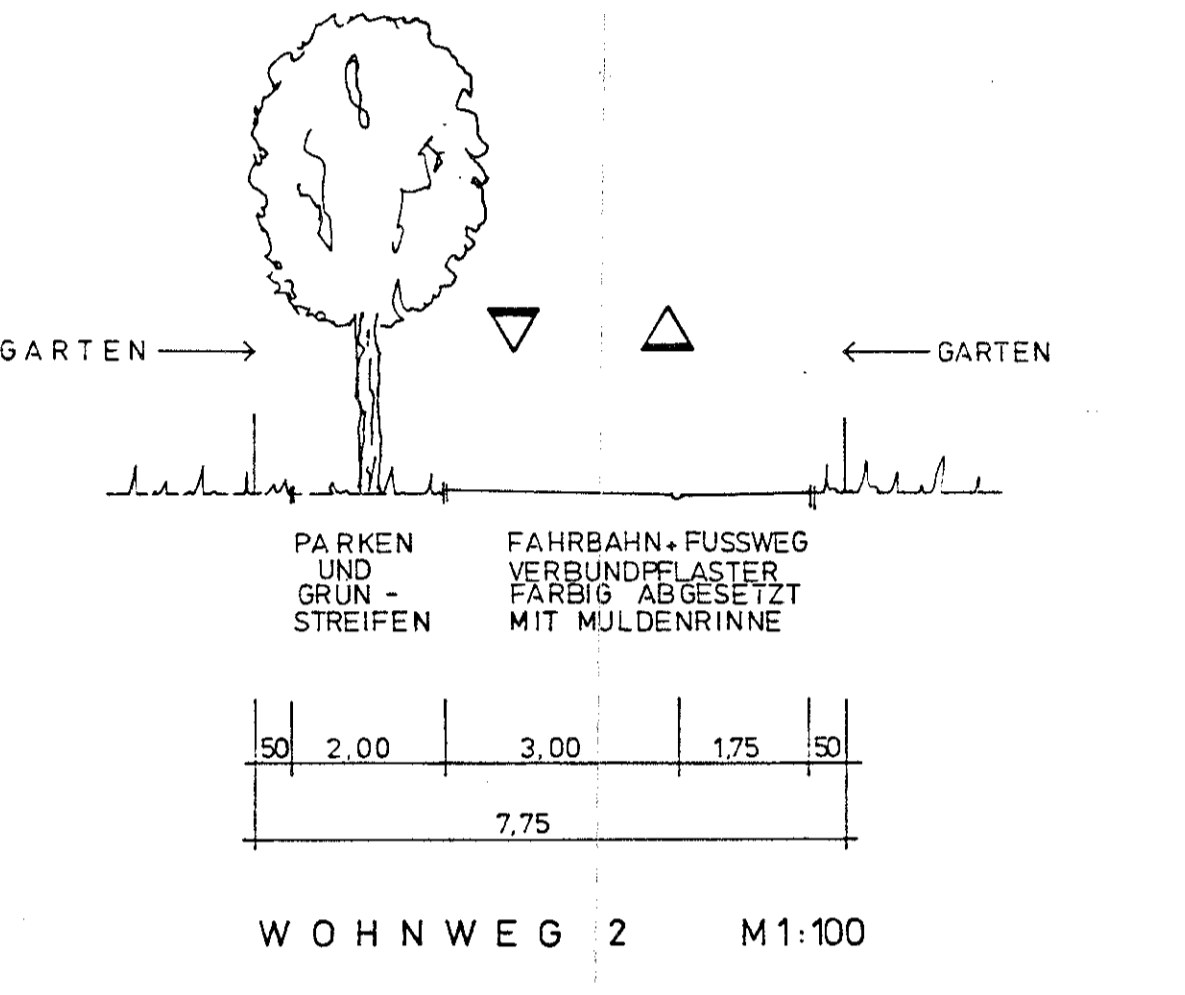
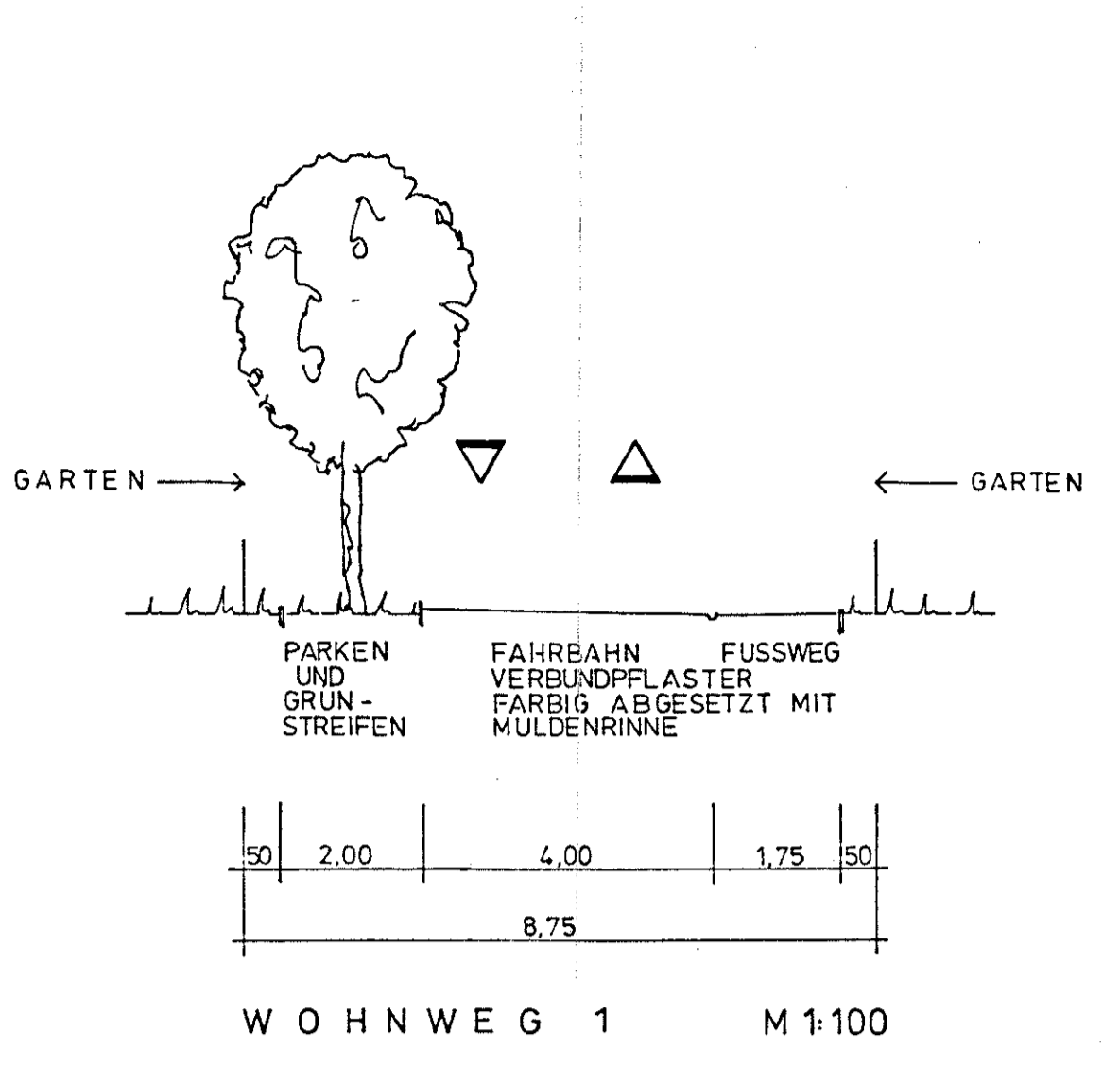
Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

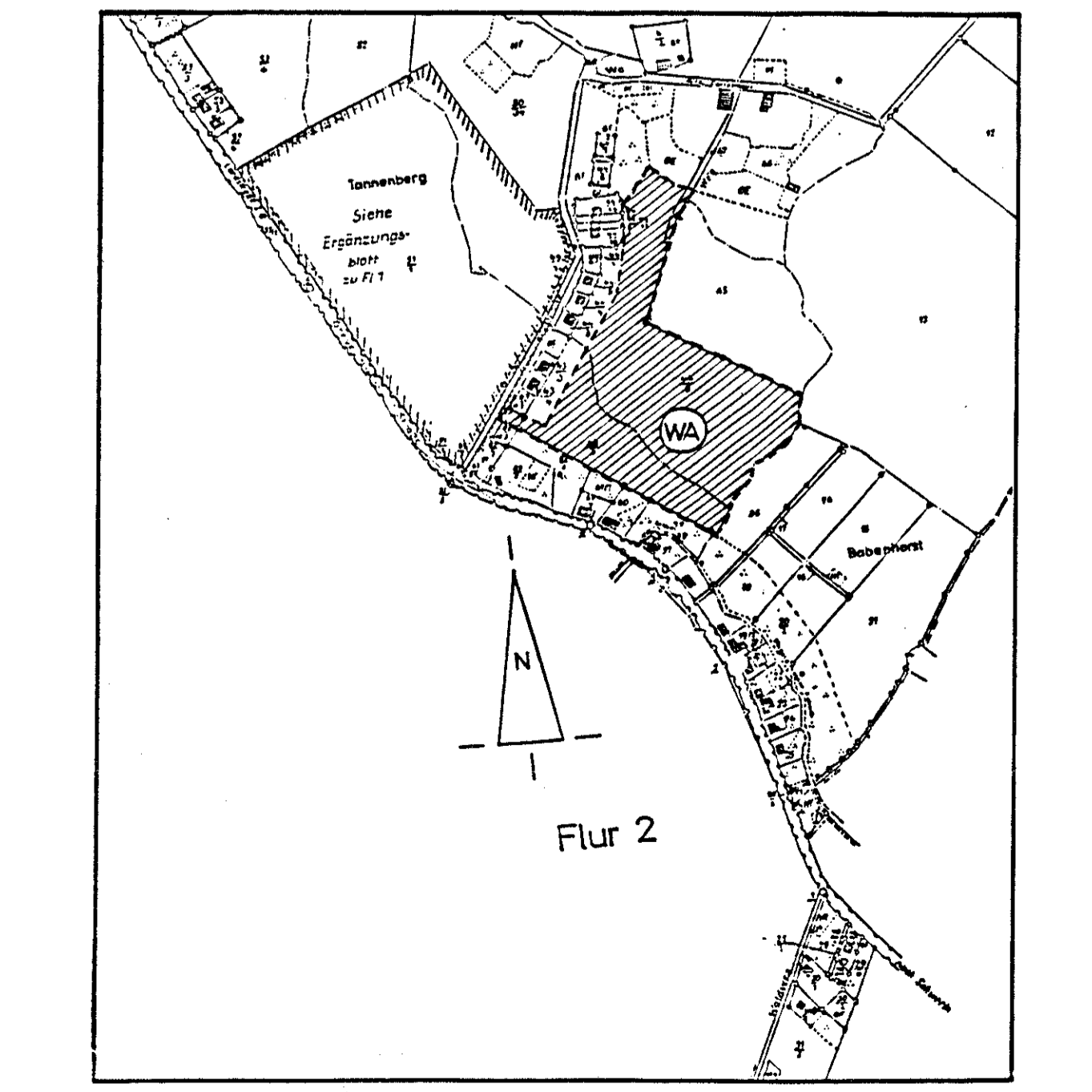
Pingelshagen, den 24.04.1999
Johanne Fey
Die Bürgermeisterin

STRASSENQUERSCHNITTE



SATZUNG DER GEMEINDE
PINGELSHAGEN KREIS
NORDWESTMECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR.1
ALLGEMEINES WOHNGEbiet
"AM AUBACH"



1. Vereinfachte Änderung
Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.1999
1.1. II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen § 1 Nr.2 Satz 2 wird ersatzlos gestrichen.
1.2. II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen § 1 Nr.5 Satz 2 ist wie folgt zu ändern: "Holzverkleidungen sind möglich."
1.3. II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen § 1 Nr.6 wird ersatzlos gestrichen.
Johanne Fey
Bürgermeisterin

Der Textteil wurde in seiner Gliederung, jedoch nicht vollständig inhaltlich, geändert.