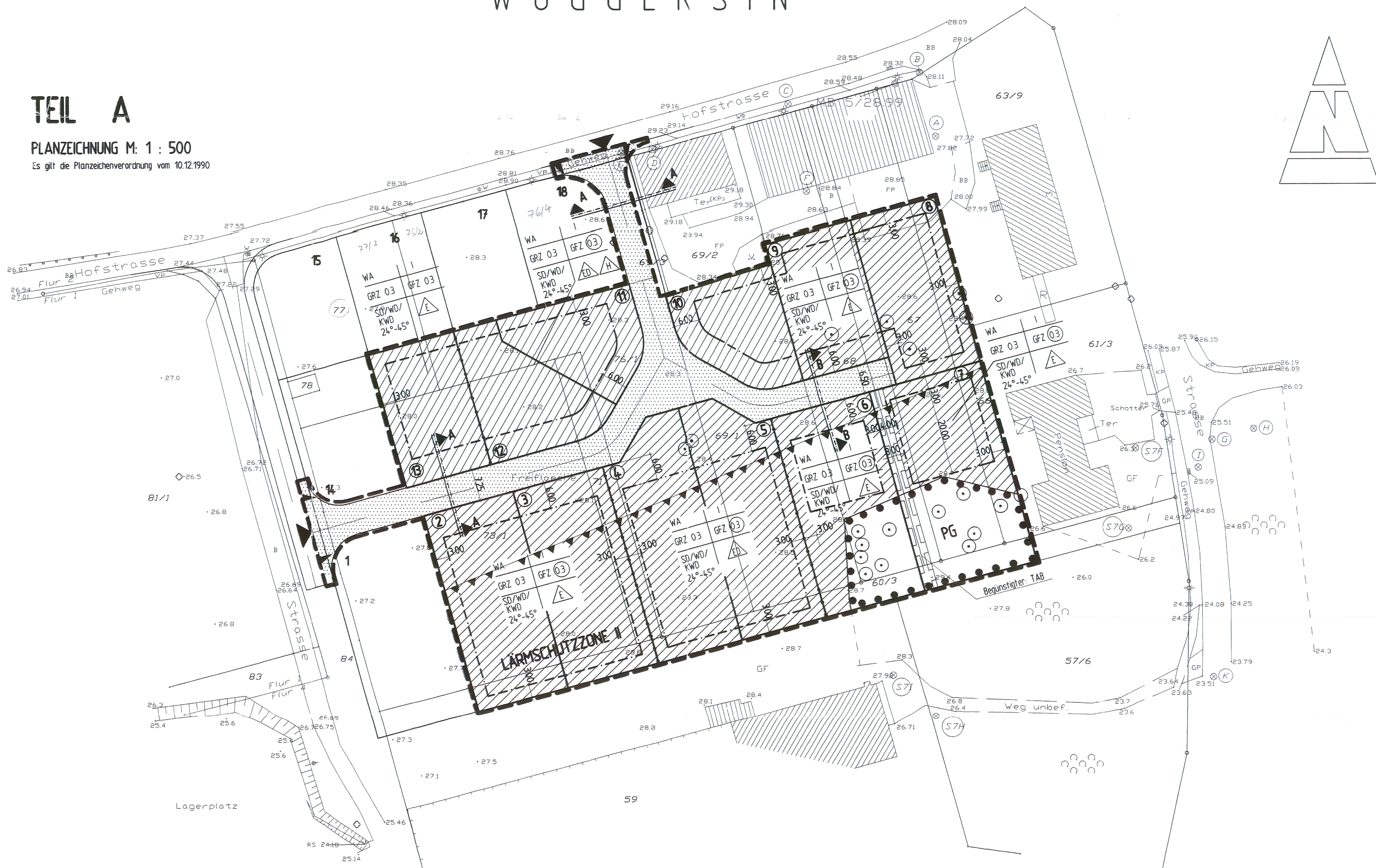


VORZEITIGER B-PLAN NR. 4 "NEUER GUTSHOF" WOGGERSIN

TEIL A

PLANZEICHNUNG M: 1:500
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 10.12.1990



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANFESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ 0,3 Geschößflächenzahl (GFZ)
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Hausgruppen zulässig
 - Baulinie
 - - - - - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - ▼ Ein- bzw. Ausfahrt
 - ▼ Ein- bzw. Ausfahrbereich
- 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - PG Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Private Grünfläche
 - PG Erhaltung von Bäumen st. Teil B, IV. Punkt 2
 - PG Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - PG Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - Begünstigter: TAB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - PG Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
 - PG Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) NACHRECHTLICHE ÜBERNAHME Lärmschutzzone II
- 7. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 - gespl. Grundstücke ② - ③

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Dachform/Dachneigung	Bauweise

TEIL B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 1 ABS. 3 BIS 6 BAUNVO

- 1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M - V
 - Dachneigung : zulässig ist 24°-45°
 - Dachform : Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), mit ausgebautem Dachgeschoss
 - Dachdeckung : zulässig ist Hartdeckung
 - Traufhöhe : zulässig ist max. 350 mm über Erschließungsstraße vor dem Grundstück (als Traufkante gilt die UK-Dachrinne)
 - Sockelhöhe : zulässig ist max. 0,50 m über Erschließungsstraße vor dem Grundstück
 - Fassade : zulässig sind Außenwände in Putz oder Klinker, Giebeltrieme in Holz
 - Ausschub : Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtonne im Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen
 - Zufahrten : Grundstückszufahrten auf den Grundstücken sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt oder auf diesen Flächen versickern kann

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

- 1. Notwendige Garagen bzw. Stellplätze sind gemäß § 48 Abs. 5 LBauO M - V nur auf dem eigenen Baugrundstück zu errichten.
- 2. Garagen sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäude anzupassen.
 - Garagen und Nebengebäude sind mind. 2,00 m zurückgesetzt zur Straßenseite des Hauptgebäudes anzuordnen
 - Anordnung von min. 2 Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück sind Pflicht
 - Containergaragen werden nicht zugelassen
- 3. Carporte mit Flachdach sind zulässig, sie sind einzugruppen.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm
 - In der Lärmschutzzone II des Flugplatzes Trollehagen ist mit einem Dauerschallpegel von 67-75 dB (A) zu rechnen
 - Daneben hat das notwendige resultierende Schallschutzniveau R_{res} der gesamten Außenbauten von Wohngebäuden nach DIN 4109 mindestens 45 dB (A) zu betragen
 - Der Nachweis ist in den dafür zu erstellenden Bauberichtungen zu erbringen.

IV. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB

- 1. In Abhängigkeit der Flächenverriegelung auf den Grundstücken sind pro 100 Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Stück Laubbäume oder 20 Quadratmeter Sträucher zu pflanzen.
 - Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
 - Sträucher: ohne Ballen, 3x verpflanzt
- 2. Zu den Einzelbäumen des B-Planbereiches ist ein Bepflanzungsabstand gemäß DIN 18920 vom Ende des Kronenraumbereiches + 1,5 m einzuhalten

HINWEISE

BODENKENNMPFLERGE
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V GVBld. 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. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Altablagerungen/Altlasten
Sind auf Baugelände Altablagerungen/Altstandorte/bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

Bodenaushub
Sind auf Baugelände Altablagerungen/Altstandorte/bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

Abfallentsorgung
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Niederschlagswasser
Die Regenwasserabfuhr erfolgt in der Gemeinde über den vorhandenen Graben in Richtung Tollense. Die neuen Baulichen sind regenwasserseitig ordnungsgemäß an das vorhandene Regenwasserleitungssystem anzubinden.
Die Versiegelung der Flächen auf dem Baugrundstücken sollten möglichst gering gehalten werden um eine Versickerung weitestgehend vor Ort zu ermöglichen.
Insbesondere ist zu gewährleisten, daß keine wasserghährlichen Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

SAT-Anlage
SAT-Anlagen werden nicht zugelassen.
Es besteht ein Anschlußzwang an die Verkabelungsanlage.

Flüssiggasbehälter
Flüssiggasbehälter und sonstige Behälter sind im Schutzbereich der Straße nicht anzuordnen.

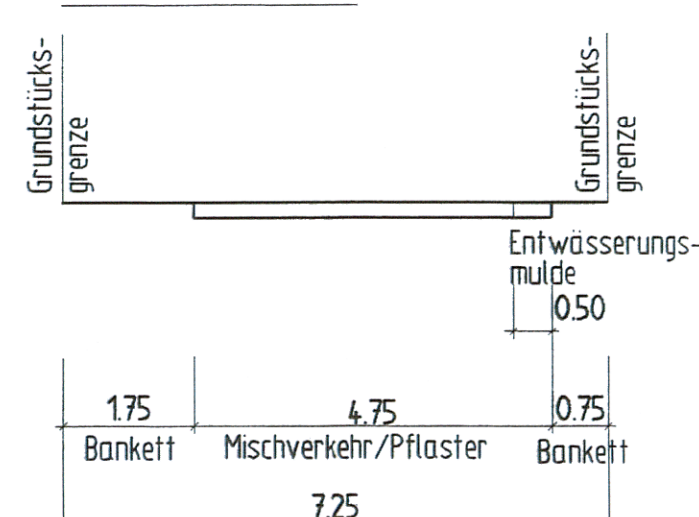
Untere Verkehrsbehörde
Ein Beschilderungsplan für das Erschließungsgebiet ist zu gegebener Zeit der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.
Bei Änderungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bearbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen usw.) ist durch den Bauherrn entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumsehränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen.
Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Solartechnik
Anlagen für Solartechnik werden zugelassen.

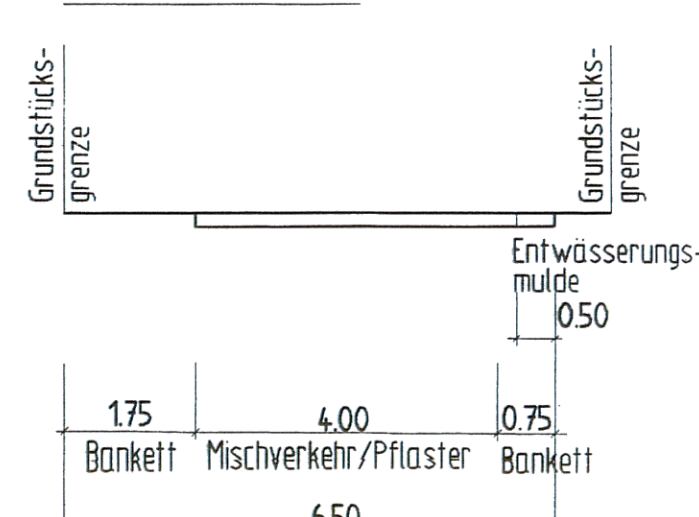
Bauschutzbereich
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes des Flughafen Neubrandenburg Trollehagen GmbH.

HINWEISE Fortsetzung

Schnitt A - A



Schnitt B - B



SATZUNG

der Gemeinde Woggersin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4

WOHNANLAGE "NEUER GUTSHOF"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 197) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518, zuletzt geändert durch BÜl.ÜB.G. vom 27. April 1998), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 Wohnanlage "Neuer Gutshof" Woggersin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500 und dem Text (Teil B), erlassen.

Woggersin, den 30.09.1999
[Signaturen]

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 197)
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutzgesetzes vom 27. April 1998 (GVBl. M-V S. 388-394)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Vorzeitiger BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "NEUER GUTSHOF"

GEMARKUNG: WOGGERSIN
FLUR: 1
Flurstück: 60/3, 66, 67, 68, 69/1, 71, 73/1, 76/1, 77

GEMEINDE
WOGGERSIN
LANDKREIS
MECKLENBURG-STRELITZ

Maßstab: 1:500 Datum: Juli 1999
[Signaturen]

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung von ... Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auszug an den Bekanntmachungsstellen von ... bis ... erfolgt.
Woggersin, den ... Seigt ... Bürgermeister
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 31. März 1992 zuletzt geändert durch Artikel 2 des BÜl.ÜB.G. vom 27. April 1998 durch Planungsanfrage vom 28.06.1998 betitelt worden.
Woggersin, den 29.06.1999 ... Bürgermeister
- 3. Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.06.1999 ... Bürgermeister
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.1999 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister

- 5. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 22.08.1999 bis zum ... während folgender Zeiten:
Montag 12:30 Uhr - 16:30 Uhr
Dienstag 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 17:30 Uhr
Freitag 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bescheiden und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, an ... in Absicht "Nachrichten des Amtes Nevers" öffentlich bekannt gemacht worden.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister
- 6. Der satzungsmäßige Bestand an 29.09.1999 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legittimen Darstellung der Grenzlinie ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgt, die die rechtsverbindliche Funktion in Höhe von 1.000 vorliegt. Rechtsstreitigkeiten können nicht abgestellt werden.
Neubrandenburg, den 09.09.1999 ... Unterschrift Verwaltungsverstärker

- 1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung von 29.07.1999 Die ursprüngliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Auszug an den Bekanntmachungsstellen von ... bis ... erfolgt.
Woggersin, den 29.07.1999 ... Bürgermeister
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 31. März 1992 zuletzt geändert durch Artikel 2 des BÜl.ÜB.G. vom 27. April 1998 durch Planungsanfrage vom 29.07.1999 betitelt worden.
Woggersin, den 30.07.1999 ... Bürgermeister
- 3. Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.07.1999 ... Bürgermeister
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.1999 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Woggersin, den 29.07.1999 ... Bürgermeister

- 5. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit von ... bis zum ... während folgender Zeiten:
Montag
Dienstag
Mittwoch
Donnerstag
Freitag
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bescheiden und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, an ... in Absicht "Nachrichten des Amtes Nevers" öffentlich bekannt gemacht worden.
Woggersin, den ... Seigt ... Bürgermeister
- 6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bescheiden und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist folgendermaßen:
Woggersin, den 30.09.1999 ... Bürgermeister
- 7. Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Bescheid der Gemeindevertretung vom 29.09.1999 geteilt.
Woggersin, den 30.09.1999 ... Bürgermeister

- 8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Vertretung der höheren Verwaltungsbehörde von 29.09.1999 Az. 1.622.099 mit Nebenbestimmungen des § 11 Abs. 1 BauGB in der Zeit von ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Heragen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 25 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Möglichkeit und Ersetzen von Einzelfestsetzungen (§ 4 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 (GVBl. M-V S. 24) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.09.1999 in Kraft getreten.
Woggersin, den 29.09.1999 ... Bürgermeister
- 9. Die Nebenbestimmungen wurden zum 12.08.1999 in Absicht Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.08.1999 erwidelt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Vertretung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.08.2001 Az. 4-60-2 bestätigt.
Woggersin, den 28.08.2001 ... Bürgermeister
- 10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Woggersin, den 28.08.2001 ... Bürgermeister

- 11. Die Erneuerung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von ... anzuwenden werden kann und über den kein Ausnahmefall zu erwarten ist und an ... in Absicht "Nachrichten des Amtes Nevers" in der Zeit von ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Heragen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 25 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Möglichkeit und Ersetzen von Einzelfestsetzungen (§ 4 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 (GVBl. M-V S. 24) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.08.2001 in Kraft getreten.
Woggersin, den 28.08.2001 ... Bürgermeister