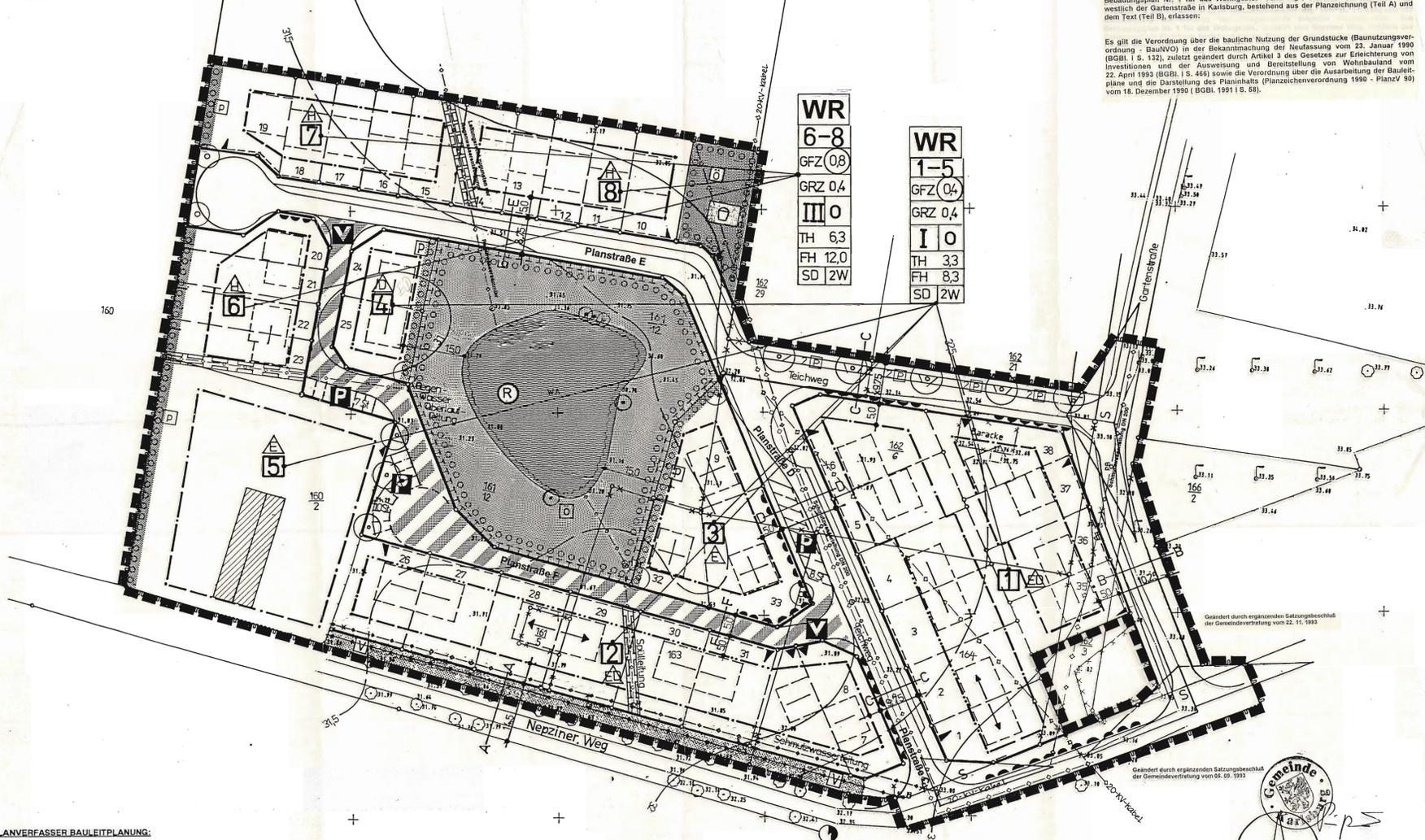


**SATZUNG DER GEMEINDE KARLSBURG
KREIS GREIFSWALD-LAND**

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

**FÜR DAS WOHNGEBIET
NÖRDLICH NEPZINER WEG
WESTLICH DER GARTENSTRASSE**

TEIL A: PLANZEICHNUNG

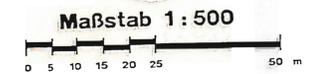


WR 6-8	WR 1-5
GFZ 0,8	GFZ 0,4
GRZ 0,4	GRZ 0,4
III 0	I 0
TH 6,3	TH 3,3
FH 12,0	FH 8,3
SD 2W	SD 2W

PLANVERFASSER BAULEITPLANUNG:
APR - Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK-MV-Nr. 514-91-1-a & 515-91-1-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel. 454219
- In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Miguel Sanchez, O-2500 Rostock 1
Arbeitsstand: 07.04.1992 / 21.04.1992 / 14.07.1992 / 30.11.1992
KARTENGRUNDLAGE:
Lage- und Höhenplan vom 29.11.1991, erstellt von INROS, Planungsgesellschaft für Architektur, Industrie- und Hafenbau Rostock mbH

TEIL B: TEXT Fortsetzung

- Die Realisierung der Leitungen bei der Renaturierung des Grabens Z 61a in einer Länge von 900 m hat bis zur Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II, für die Baumaßnahmen gelten die damit verbundenen Verkehrsbeschränkungen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)
- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Verkehrsgrünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
 - Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - vorgeschlagene Baukörperstellungen
 - Sichtfläche
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- III. KENNZEICHNUNGEN**
- 32,25 vorhandene Höhe nach HN
 - 3 Nummer der Baufäche
 - o vorhandene Flurstücksgrenze
 - o-künftig entfallende Flurstücksgrenze
 - o in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
 - 163 Flurstücksbezeichnung
 - 50 Bemaßung, z.B. 5,0m
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - entfallende hochbauliche Anlage
 - 4 Parzellnummer, z.B.: 4
 - Firstrichtung
 - Höhenlinien mit Höhenangabe in m
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- Trafo

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

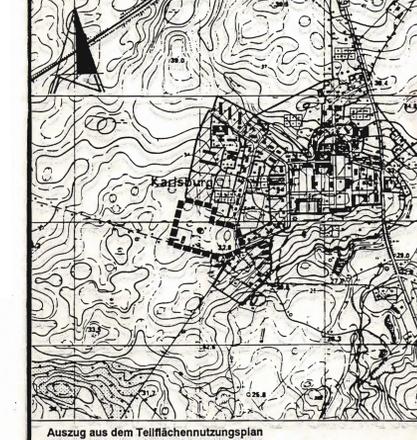
- oberirdisch
- unterirdisch
- unterirdisch (künftig entfallend)

TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO-susannahme zulässigen Nutzungen sind im Bereich nicht zulässig.
 - An den Straßeneinfriedungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**
- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 3° bis wenigsteiglich 4° festgesetzt.
 - Die Stiegdächer sind mit Dachziegeln/Dachplanken in roter Farbe zu decken.
 - Die Außenwände der Vollgeschosse sind vorzugsweise aus Materialien in den Farben Rot und/oder Weiß herzustellen.
 - Die Erdgeschosßbödenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
 - Zäune sind nur in 1 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
 - Vorgartenanlagen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
- III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:**
- Die mit Planung auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrswegen dargestellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Arten - wie Eichen, nordische Vogelbeere, Linden - mit Stammumfang größer 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Auf öffentlichen Flächen sind grüne Pflanzen unzulässig.
 - Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
 - Die im Norden an den Planungsbereich anschließende Feldhecke ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.
 - Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasentümpelplanter.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
 - Für die Straßebäume sind Baumstämme in einer Größe von mindestens 2,2 x 2,2 m herzustellen und offen zu halten.
- STRASSENQUERSCHNITTE**
- Nepziner Weg
A-A: Kfz, G, F/R
Gartenstraße
B-B: F, P, G, Kfz/R, F
Teichweg/Planstraße C
C-C: F, Kfz/R, P/G, F
Teichweg/Planstraße D
D-D: F, P, Kfz/R, G, F
Teichweg/Planstraße E
E-E: Kfz/R, P/G, F
Teichweg/Planstraße F
F-F: Kfz/R, F, G, I, S

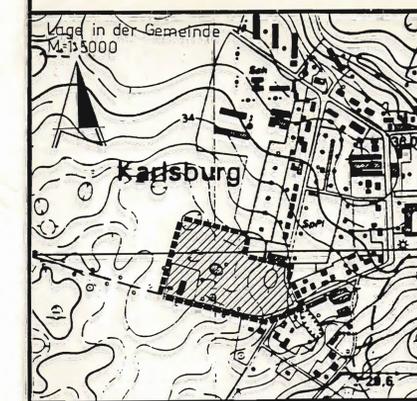
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung des Beschlusses ist durch Aushang im öffentlichen Bereich am 08.04.1992 bis zum 22.04.1992 erfolgt.
- Die für die Neumordnung und Landesplanung erforderliche Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO festgelegt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Satz 1 BauGB ist am 08.04.1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.04.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Genehmigung erteilt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Kartenblätter in der Zeit vom 02.05.1992 bis zum 02.06.1992 während der Dienst- und Erholungszeiten im Amt Zissow öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 02.05.1992 bis zum 02.06.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 01.01.1992 ist richtig dargestellt. Die Besondere der Lagegrenze der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur großräumigen, die rechtsverbindliche Flurnur im Maßstab 1:2500 vorliegt. Bestandsabweichungen können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.11.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.11.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Beschlusses ist mit dem Text der Planzeichnung und dem Text (Teil B) verbunden. Die Begründung des Beschlusses ist am 01.09.1993 veröffentlicht.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.11.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Beschlusses ist mit dem Text der Planzeichnung und dem Text (Teil B) verbunden. Die Begründung des Beschlusses ist am 01.09.1993 veröffentlicht. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgetragen werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 02.05.1992 bis zum 02.06.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.11.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Beschlusses ist mit dem Text der Planzeichnung und dem Text (Teil B) verbunden. Die Begründung des Beschlusses ist am 01.09.1993 veröffentlicht. Die Nebenbestimmungen wurden am 01.09.1993 im Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 01.09.1993, Az.: 6804-912/113-01/06/19/1 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.



Auszug aus dem Teilflächenutzungsplan

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 in der Zeit vom 02.05.1992 bis zum 02.06.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Zeit vom 02.05.1992 bis zum 02.06.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Zeit vom 02.05.1992 bis zum 02.06.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Zeit vom 02.05.1992 bis zum 02.06.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.



KARLSBURG
Gemeinde im Kreis Greifswald-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

Wohngebiet
nördlich vom Nepziner Weg,
westlich der Gartenstraße

Karlsburg, 30.11.1992
08.04.1994