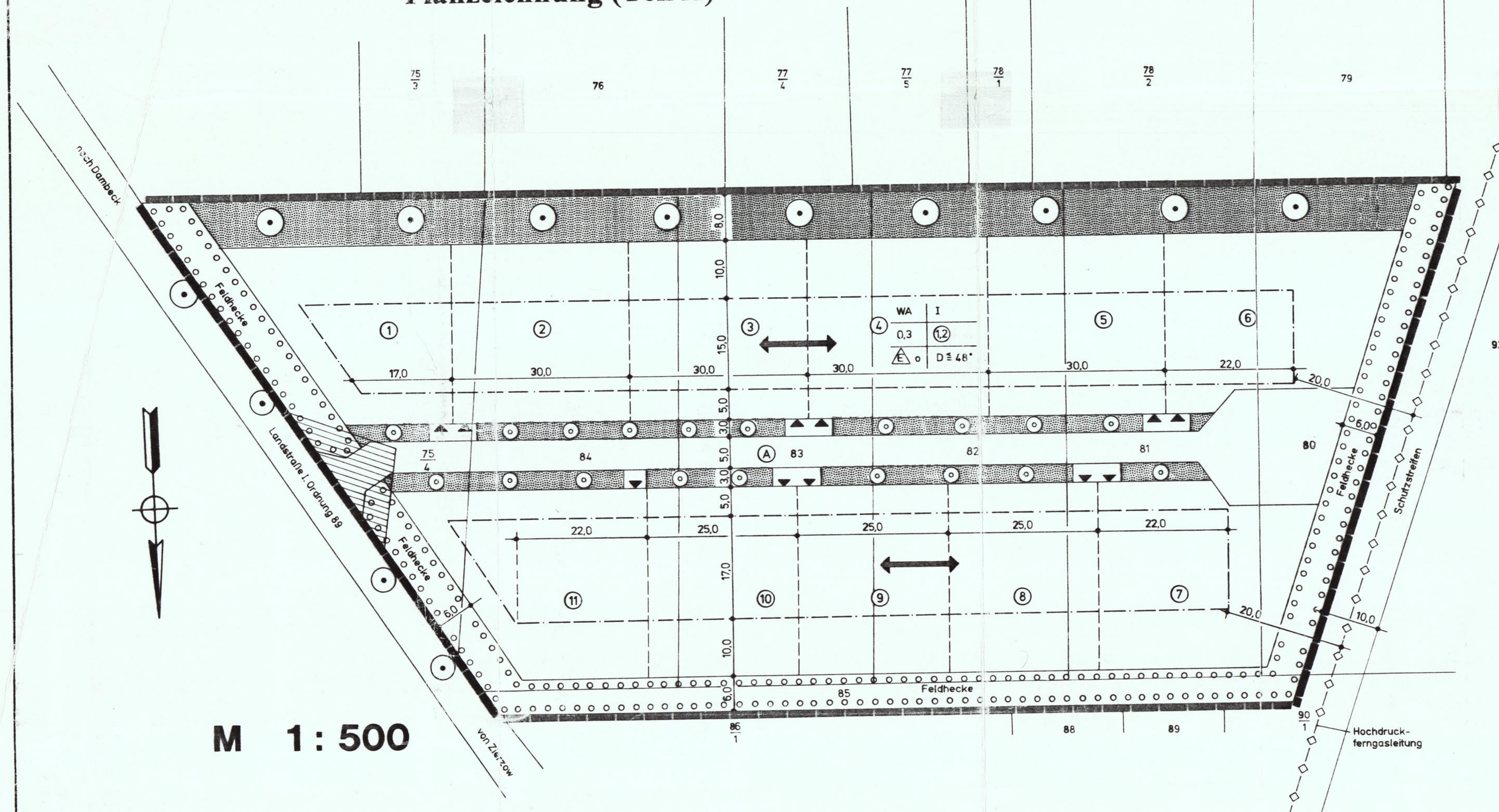
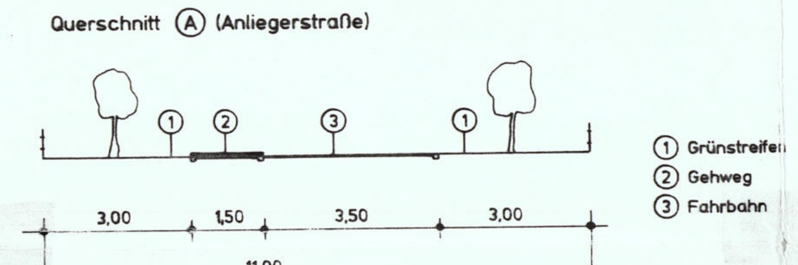
Bebauungsplan Nr. 1 "Werler Weg" der Gemeinde Balow

Planzeichnung (Teil A)



M 1 : 500

Querschnitt (A) (Anliegerstraße)



Zeichenerklärung

Planzeichen lt § 2 Abs.1 PlanzV:

	Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Einfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 BauGB)
	Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
E	Einzelhäuser (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
0,3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1,2	Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
I	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sonstige Zeichen:

D ≤ 48°	Dachneigung
③	Grundstücksnummer
	vorgesehene Grundstücksgrenzen
6,0	Maße der Abstände
Ⓐ	Schnitt Straße A
	Sichtfeld
	Hochdruckferngasleitung
84	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen

Text (Teil B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig.

1.3. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO
Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur:
- Mauern und Pergolen eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes im Garten
- Mauern zwischen Garagen und Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 2.00 m über Geländeoberkante
- nicht überdeckte Schwimmbecken
- Abstellräume bis zu einer Grundfläche von 3,50 m²

zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
Im Einzelfall können als Ausnahme auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im hinteren Bereich, sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.4. Überschreiten der Baugrenze
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so kann im Einzelfall als Ausnahme ein Vortreten von Balkonen, Erkern u.ä. bis höchstens 1,50 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelanpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Es sind einheimische Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher anzupflanzen.
(sh. Grünordnungsplan).
Die eingetragenen Einzelstandorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen geringfügig verändert werden, wenn
- geplante Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unzumutbare Beeinträchtigung bezüglich Belichtung und Belüftung angrenzender Gebäude

dies erfordern.

1.6. Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Die vorhandenen Bäume (Baumreihe zu den Grundstücken am Werler Weg) sind zu erhalten.Bei Verlust ist die entsprechende Anzahl von Bäumen in gleicher Art als Ersatz zu pflanzen.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

2.1. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird auf max. 0,75 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

2.2. Drempel und Drempelhöhe
Drempel sind nur zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von
- I bis zu max. 0,75 m.

Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

2.3. Dachneigung und Dachformen
Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD) auch mit Krüppelwalm mit einer maximalen Dachneigung bis 48 °zulässig.

2.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von 4 / 5 Traufenlänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,30 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker.
Bei ebenerdigen Anbauten und Nebengebäuden kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 70 % des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

2.5. Außenwandflächen
Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen im Ziegelformat zu verkleiden beziehungsweise mit Außenputz zu versehen. Der Putz sollte einen der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton (außer grau) erhalten.

2.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

2.7. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedung nur mit Hecke und Sträuchern oder Zäune aus Holz bzw. Stein.Maximale Höhe 0,90 m über Oberkante Bürgersteig.

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1. Die Erschließungsstraße ist eine verkehrsberuhigte Zone mit einer vorgegebenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

3.2. Auf den Bebauungsgrundstücken ist außer den Garagen- oder Carportplätzen ein weiterer Kfz.-Stellplatz entsprechend der Bauordnung nachzuweisen.

3.3. Für die Gewährleistung des Brandschutzes ist mindestens 1 Hydrant im Planungsgebiet (je 100 m Umkreis) vorzusehen.

3.4. Das Plangebiet ist an den Außengrenzen (außer im südlichen Bereich der Baumreihe)mit einer dreireihigen Feldhecke zu umgeben (siehe Planzeichnung).

3.5. Bei Erdarbeiten sind Funde oder auffällige Bodenverfärbungen der unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

3.6. Gemäß Grünordnungsplan sind folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durchzuführen:
- Anlegen einer 6 m breiten Feldhecke
- Erweiterung der Fläche für die Baumreihe von 6 auf 8 m
- Anlegen von Straßenbegleitgrün an der Anliegerstraße
- Pflanzung von mindestens zwei Laubbäumen auf jedem Grundstück

Vorschlag: Großbäume = Feldahorn,Wintereiche,Sandbirke,Zitterpappel (3 x v m.Db. STU 14-16 cm)
Kleinbäume = Salweide,Vogelbeere,Kirschpflaume (Str.2 x v 60 - 100 cm hoch)
Sträucher = Eingriffliger Weißdorn,Schwarzer Holunder,Haselnuß, Heckenrose,Schneeball,Brombeere (Str. 2 x v 50 - 100 cm)

Alle Pflanzungen sind etwa nach 50 % der Bebauung zu beginnen und zum Ende der Bauarbeiten mit abzuschließen.Verantwortlich für die Pflanzungen im öffentlichen Raum ist die Gemeinde und auf den Grundstücken die Eigentümer.
Anpflanzungen haben so zu erfolgen,daß folgende lichte Mindestabstände zur Ferngasleitung nicht unterschritten werden (Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens):

Kleinkronige Bäume im Abstand von	5	m
Tiefwurzelige Bäume im Abstand von	5	m
Großkronige Bäume im Abstand von	10	m

3.7. Während der Bauarbeiten sind die Zufahrtswege freizuhalten, die Baumaschinen-Lärm-Verordnung durchzusetzen und Bauabfälle über eine Bauschuttaufbereitungsanlage zu entsorgen.

3.8. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband Wasser/Abwasser sind auf den Grundstücken Kleinkläranlagen nach DIN 4261 zu errichten.

3.9. Die Straßenbeleuchtung ist der in der Ortslage anzupassen.

3.10. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig, spätestens jedoch 4 Wochen vor Beginn der Energieversorgung, der Telekom, dem Zweckverband für Wasser und Abwasser sowie der unteren Baubehörde und dem Kataster- und Vermessungsamt anzuzeigen.

SATZUNG

DER GEMEINDE BALOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 "WERLER WEG"

Gebiet: Das Baugebiet "Werler Weg" wird begrenzt:

im NORDEN: durch Ackerland,welches zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird
im WESTEN: ebenfalls durch Ackerland,welches landwirtschaftlich genutzt wird
im SÜDEN: durch eine vorhandene Baumreihe unmittelbar hinter den Grundstücken am Werler Weg
im OSTEN: durch die Landesstraße L081

Aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141 ber. I S.137) in der ab dem 01.Januar 1998 geltenden Fassung,der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl.MV 16/98) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.09.98 und mit Genehmigung des Landkreises (Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) vom 30.011998 folgende **Satzung** über den Bebauungsplan "Werler Weg" der Gemeinde Balow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.09.97 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis .... gemäß der Hauptsatzung erfolgt.
Balow, den 01.09.97 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes beteiligt worden.
Balow, den 27.03.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.04.98 durchgeführt worden.
Balow, den 20.04.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl. Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Balow, den 14.04.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB abgewogen, den Entwurf der Satzung beschlossen, zur Auslegung bestimmt, und die TÖB über die öffentliche Auslegung sowie dem Ergebnis der Abwägung informiert.
Balow, den 22.06.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.07.98 bis zum 24.08.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB im Amt Grabow - Land (Bauamt) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis,daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, versehen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 22.0?.98 bis 28.07.98 ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde bekannt gemacht.
Balow, den 24.08.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am 2.11.98 als richtig bescheinigt.
Ludwigslust 2.11.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Vermessungsstelle ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung eingegangenen Anregungen abgewogen und den TÖB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.
Balow, den 01.09.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl. Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.09.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.
Balow, den 15.09.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 21.10.1998 AZ. 0031/10/98 (mit Maßgaben und Auflagen) erteilt.
Balow, den 27.10.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

11. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung vom 02.11.98 erfüllt, und der Genehmigungsbehörde mitgeteilt.
Balow, den 02.11.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

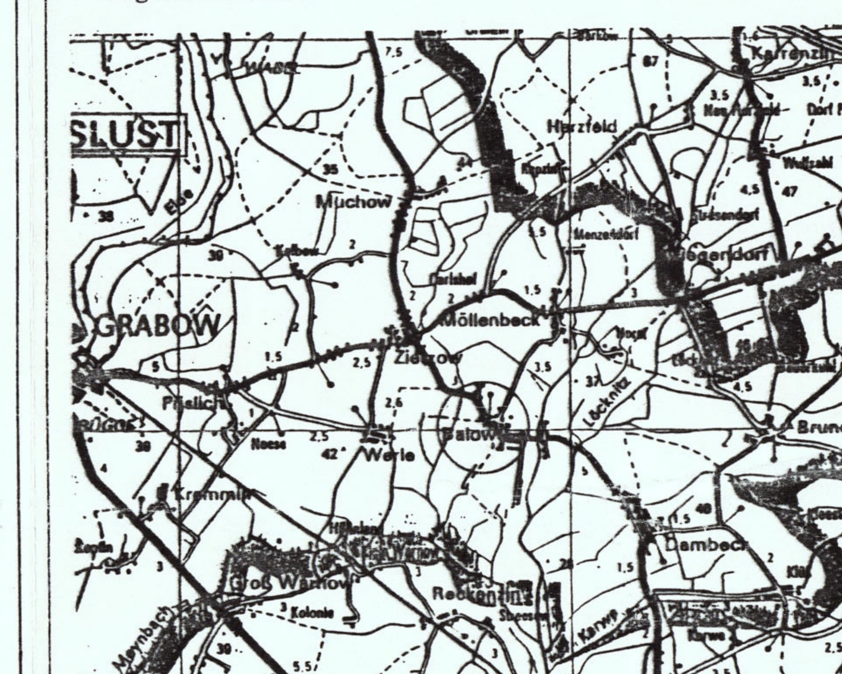
12. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Balow, den 02.11.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

13. 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, sind durch Aushang in der Zeit vom 09.11.98 bis 24.11.98 und im Amtsanzeiger v. 4.12.98 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 05.12.1998 in Kraft getreten.
Balow, d. 05.12.98 (Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) ehrenamtl. Bürgermeister

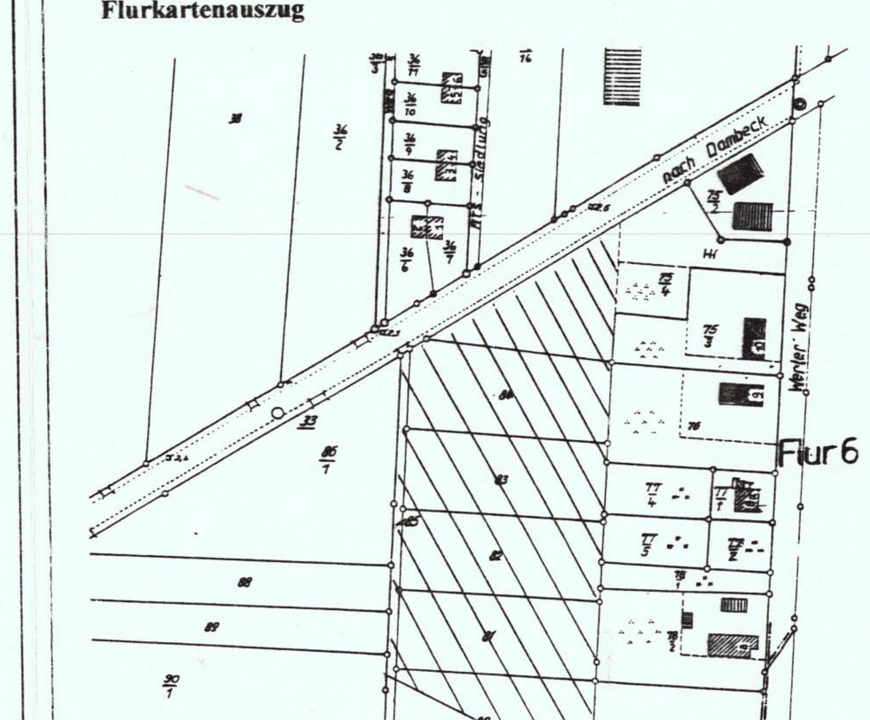
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl.I S.2141, ber. I.S.137) ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I.S.132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl.M-V 16/98)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern vom 05.005.1998 (GVO Bl. M-V 16/98)
- Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998 (GVOBlM-V 4/98)

Regionalübersicht



Flurkartenauszug



Satzungsexemplar

Bearbeitungsstand: September 1998