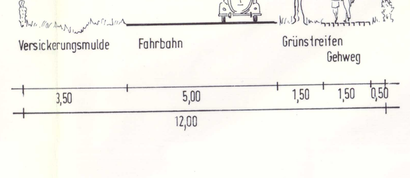
SATZUNG DER GEMEINDE DERSENOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Für den Bereich "Am Krüzbarg"

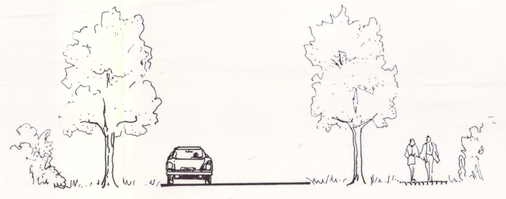
Teil A Planzeichnung M 1:500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990

Schnitt A-A Maßstab 1:100



Schnitt B-B Maßstab 1:100



WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
o	Offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 Bau GB, §§ 22, 23 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 Bau GB, §§ 22, 23 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 Bau GB, §§ 22, 23 BauNVO)
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
E	Zweckbestimmung : Landwirtschaftlicher Verkehr	
F	Zweckbestimmung : Fußgängerbereich	
FR	Zweckbestimmung : Fahrradweg	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
	Grünfläche (öffentlich)	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	Zweckbestimmung : Parkanlage (öffentlich)	
	Zweckbestimmung : Spielplatz (öffentlich)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 (1) 20 BauGB)
OM	Flächen für Ökologische Maßnahmen	
	Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25 BauGB)
	Erhaltungs- und Nachpflanzgebot für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Sträucher	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden möglicherweise mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 5 (3) 3 BauGB)
ND	Naturdenkmal	
L, FR, Ltr.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 (1) 21, (6) BauGB)
L, FR, Ltr.	Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 (5) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Bebauung
WA	Numerierung der Baugebiete
OM1	Numerierung der Ökologischen Maßnahmen
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Künftig entfallende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
38/3	Flurstücksnummer
+18,15	Angabe der Höhe über HN
	Vorhandener Baum
	zu entfernendes Gebäude
A — A	Schnittlinien der Straßenquerschnitte

Textliche Festsetzungen und Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Städtebauliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO nur als Ausnahmen zulässig.
2. Es wird festgesetzt, daß gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig sind. Es wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr.3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 720 qm festgesetzt.
3. Gemäß § 9 (1) BauGB wird festgesetzt, daß je Wohngebäude nur der Bau von 1 Wohnung zulässig ist. Als Ausnahme kann eine 2. Wohnung als Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn das Grundstück mindestens 900qm groß ist.
4. In dem Mischgebiet wird gemäß § 9 Abs. 5, 3 Satz BauGB eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Für diese Flächen wird festgesetzt, daß vor jeweiliger Bauantragseinlung, bzw. der Durchführung der Bauanzeige, Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen sind.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist gemäß § 9 (1) 25 BauGB als Pflanzgebot festgesetzen. Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität aufzuweisen. Die Artenzusammensetzung und die Größenklassen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

   Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse STU 12/14 aufzuweisen. Die vorzusehenden Baumscheiben dürfen eine Mindestfläche von 12 qm nicht unterschreiten oder haben einen Pflanzstreifen von 2,00 m Breite.
2. Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGEB festgesetzte Fläche OM 1 sind die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes dargelegten Ausführungen umzusetzen.
3. In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird festgesetzt, daß das von den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu führen ist oder alternativ in einen kunstmemen Brauchwasserkreislauf eingeleitet werden muß.
4. In den gemäß § 9 (1) 20 festgesetzten Flächen (OM 1 und 2) sind Gehölzgruppen und Heckenpflanzungen herzustellen. Pro 10 qm etwa 5 - 10 Pflanzen. Für die Bepflanzung und für die Ertüllung von Blumen und Sträuchern sind folgende, der potentiellen natürlichen Vegetation auf diesen Standoren entsprechende Artenauswahl, festgesetzt:

   - Bäume: Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Quercus petraea, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Tilia cordata, Ulmus carpinifolia, Sorbus aucuparia, Malus silvestris, Pyrus pyraster
   - Sträucher: Cornus mas, Crataegus monogyna, Euonymus europaea, Prunus spinosa, Viburnum opulus, Rosa canina, Rhamnus Frangula

   Heckenpflanzungen sind pyramidenformig, dreireihig aufzubauen. Dazu sind pro 100 qm etwa 60 Pflanzen einzubringen.
5. Es wird festgesetzt, daß zur Befestigung der öffentlichen Parkplätze, der privaten Stellplätze und der Grundstückszufahrten wasserdurchlässige Materialien (wassergebundene Decke), Drainpflaster oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25% zu verwenden sind.

   Für nicht verriegelte Straßenseitenflächen wird festgesetzt, daß eine Ansaat folgender Wiesenmischung zu erfolgen hat: RSM - trocken und robust vermischt mit

   - Margarite, Milchstern, Moschusmalve, Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesenpippau, Wiesensauerampfer, Schafschwingel.
7. Gemäß § 9 (1) 25b BauGB sind die am Friedhofweg stehenden Stieleichen zu schützen und zu erhalten.
8. Zur Realisierung von Kompensationsmaßnahmen für die ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 8 Abs. 1 des BNatSchG werden zur Flächen OM 1 und OM 2 festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Flächen OM 1 und OM 2 auf dem Flurstück 152 und die Straßenbaumpflanzungen müssen spätestens realisiert sein, wenn die Eschholzungsstraße fertiggestellt ist.

   Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb der OM 1 - Fläche, die sich auf dem Flurstück 92 befinden, müssen spätestens fertiggestellt sein, wenn 75% der Bauflüche auf dem Flurstück 92 mit Gebäuden bebaut sind.

   Die im B-Plan festgesetzten Anpflanzgebote an den Wohngebietsrändern zu den Ausgleichsflächen (B-Plangrenze), zur östlichen Grünfläche und zum Spielplatz müssen jedoch die jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens bei der Fertigstellung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes erfüllt sein.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erfüllt die Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Gemäß § Abs. 4 LBauO M-V wird die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Festsetzung in den Bebauungsplan Derseno Nr. 1 aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Nichtbeachtung der Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs.1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darstellt und durch Bußgelder (§ 84 Abs. 3) oder bauordnungsrechtliche Anordnungen; z. B. zum Entfernen unzulässiger Bauelemente, geahndet werden können.

Folgende Bauvorschriften über Gestaltung werden festgesetzt:

1. Der Geltungsbereich der Bauvorschriften über Gestaltung umfaßt die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Dersenow Nr. 1 für den Bereich "Am Krüzbarg".
2. In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen, Carports und für die Dachdeckung von Gauben und Vordächern über Eingängen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet wird festgesetzt, daß als Sockelhöhe der Gebäude maximal 0,60 m über der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig ist.
4. In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet wird festgesetzt, daß bei den Gebäuden ein Dreigeß von maximal 1,20 m Höhe bezogen auf die Oberkante Geschoßdecke des Dachgeschosses zulässig ist.
5. In den allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Holzzäune und Holzzäune in Kombination mit Mauerwerksockel in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig oder mit lebenden Hecken in einer Höhe von maximal 1,50 m. Es ist zulässig, die Hecken auf der inneren Grundstückseite mit einem eingegrünten Maschendrahtzaun zu ergänzen.
6. Die Grenzbäume in den allgemeinen Wohngebieten müssen zur Abgrenzung untereinander oder mit eingefriedet werden. Wenn Grundstückseinfriedungen untereinander vorgesehen werden, so ist es nur zulässig, diese mit Holzzäunen in Kombination mit Hecken oder Eingrünungen (z. B. Efeu um Holzzaun) oder mit lebenden Hecken herzustellen.

Hinweise

§ 9 Abs.7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist zu berücksichtigen. Obgleich im Bereich des B-Plans keine Bodendenkmale bekannt sind, können jedoch jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden. In diesem Zusammenhang erfolgen folgende Hinweise:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen. Die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder eines Vertreters in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sonstige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde 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 anwesen sein können und eventuelle auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauabläufe vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

Satzung der Gemeinde Dersenow über den Bebauungsplan Nr. 1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 86 und § 84 der LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. MV S. 518) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 23.05.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich "Am Krüzbarg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt: aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 07.03. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.11.1994 erfolgt.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist gemäß LPLG § 21 Abs. 1 mit dem Anzeigeschreiben vom 14.06.1994 durchgeführt.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 21.11.1994 durch eine Erörterung durchgeführt worden.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.1995 und erneut mit Schreiben vom 16.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 21.11.1995 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.12.1995 bis zum 26.01.1996 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
7. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 23.05.1996 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Bürgern sowie die emeuten Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange geprüft und darüber beschlossen. Darauhin hat die Gemeindevertreterversammlung am 25.03.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung gebilligt. Gemäß § 3 Abs.3 BauGB hat die Gemeindevertreterversammlung die emeute öffentliche Auslegung beschlossen und die Aufgabe, daß Anregungen, Bedenken und Hinweise nur zu den geänderten Planungsteilen vorgebracht werden können.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
8. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.04.1996 bis zum 03.05.1996 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
9. Die Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.1996 über die emeute öffentliche Auslegung informiert worden.

   Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand am 25.06.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

    Dersenow, den 25.06.96 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.1996 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.05.1996 gebilligt.

    Dersenow, den 25.06.96 — Bürgermeister
12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... erteilt.

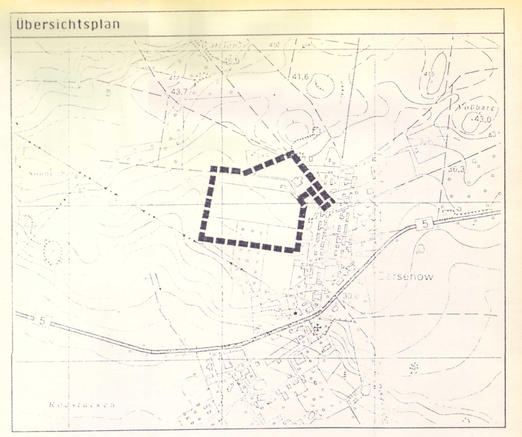
    Dersenow, den ..... Bürgermeister
13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgründenden Beschluß der gemeindevertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

    Dersenow, den ..... Bürgermeister
14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Dersenow, den ..... Bürgermeister
15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Dersenow, den ..... Bürgermeister

Übersichtsplan



GEMEINDE DERSENOW

AMT VELLAHN / LANDKREIS LUDWIGSLUST

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Für den Bereich "Am Krüzbarg"

Bebauungsplan

Fassung des Satzungsbeschlusses

Projekt Nr.	D 125/94
Datum	23.05.1996
Maßstab	1 : 500

Dipl. Ing. Jörg W. Lewin

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Bergstraßtu 27 • 22765 Hamburg • Tel.: 040-39 17 69 • Telefax: 040-39 17 70
Wittstocker Straße 1 • 16837 Dorf- Zechlin • Tel & Fax: 03 33 23-204

Im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Dersenow