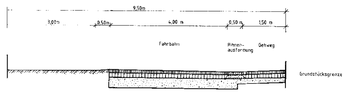
Bebauungsplan Nr.4
Am Wiesengrund

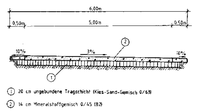
Planzeichnung Teil A

Gemarkung Salem
Flur 1

Bebauungsplan 1 : 500



Schnitt A - A 1:50



1 20 cm ungebundene Tragschicht Kies-Sand-Gemisch 0/63

2 4 cm Mineralstiftgemisch 0/45 B3

Schnitt B - B 1:50

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
II	Zahl der Vollgeschoß als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Pt 2 BauGB § 16 und 17 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	
GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl	
Bauweise		
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Pt 2b BauGB § 22+23 BauNVO
L	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Satteldach (Firstrichtung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 84 LBO
z.B. 28-48 Grad	Dachneigung	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (in Auswahl genommene Zuschnitte der Baugrundstücke)	
31/14	Flurstücksbezeichnung	
	künftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
453	Höhenzahl	
P	öffentliche Parkfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Anpflanzung von Bäumen	

TEXTLICHE FESTSETZUNG, TEIL B

1. Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
   Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß untergebracht werden darf.

2. Überbaubare Fläche des Baugrundstückes (§ 23 BauNVO)
   Haupt- und Nebengebäude dürfen nur auf dem Teil des Baugrundstücken errichtet werden, der zwischen den eingezeichneten Baugrenzen liegt.

3. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
   Garagen sind nur im etwaigen Vollgeschoß (§ 2 BauO) über der Gebäudegrundfläche zulässig (Ostens Tiefgaragen).
   Stellplätze für PKW dürfen auch zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze entstehen, bei event. Heckenunterbrechung für Carport, diesem angeboten.
   Zusätzlich zu den Garagen sind mindestens 2 Stellplätze für PKW einzurichten. Zu **muß** gewährleisten, daß der öffentliche Straßenbereich nicht von Autos und Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.

4. Dachneigung (§ 86 LBauO)
   Dachneigungen zwischen 28 und 48 Grad sind zulässig. Angenommen sind Gründächer und Garagen.
   Bei Schleppgauben sind mindestens 20 Grad erforderlich. Für Mansardendächer gilt das mittlere Maß.

5. Dachaufbauten (§ 86 LBauO)
   Dachaufbauten sind max. auf einem Drittel des Baugrundgebäudes möglich.

6. Traufhöhe (§ 86 LBauO)
   Für alle Gebäude gilt die max. Traufhöhe 3,20 m über natürl. Geländeoberfläche.

7. Dachformen (§ 86 LBauO)
   Zulässig sind Satteldächer, Mansardendächer, Krüppelwalmdächer, Reetdächer und Pfanndächer.

8. Dacheindeckung (§ 86 LBauO)
   Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in rotem, braunem, blauen und anthrazitfarbenen Farbtönen sowie Reet- und Pfanndächer.

9. Außenwände (§ 86 LBauO)
   Es ist Fertigmauerwerk mit unglasierten Formsteinsegeln in rotem und braunem Farbtoben zulässig. Geschlossene Vorsprünge sind, soweit technisch möglich, an 30 % mit kletternden und rankenden Gehölzen zu begrünen. Hierzu sollten 30 % immergrüne Rankgehölze (z. B. Efeu) verwendet werden.
   Parkierungsbereiche sind, soweit möglich, mit Bankengerüsten zu versehen, und mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

10. Einfriedung (§ 86 LBauO)
    Die Einfriedungen erfolgen mit einem Außenzaun von 1,20 m Höhe zur Verhinderung von Wildschäden. Geschnittene und frei wachsende Hecken sind möglich.
    An der Grundstücksgrenze zur Straße ist ein Stöckschutz für vorbeugende Hecken von 1,00 m Höhe zur Straßenseite anzubringen. Zäune und Hecken dürfen zu keinem Zeitpunkt eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht angelegt werden. Die Einfriedung zur Straße (Zäune und Hecken) darf nicht höher als 1,20 m sein, zwischen den Grundstücken und am Rande der Grundstücke 1,80 m.
    Zum Erhalt des notwendigen Bewegungsradius für Kleintiere und der Menschen- oder Lattenabstand im Bodenbereich mindestens 10 cm betragen.

11. Versorgungsleitungen (§ 86 LBauO)
    Alle Stellplätze und den Grundstücken und sonstigen auf den Grundstücken **der befestigten Flächen sind regenwasserdurchlässige Materialien zu verwenden.**

12. Abwasserbeseitigung
    Die Abwasserbeseitigung ist über die an der Grundstücksgrenze verlaufende Abfließleitung der zentralen Abwasserbehandlungsanlage geeichert. Regenwasser ist für die Brauchwasserverwendung aufzufangen bzw. auf dem Grundstück versickern zu lassen.

13. Abfallbeseitigung
    Mit dem Inkrafttreten der Abfallentsorgungssatzung im Kreis Nauchin ab 01. Juli 1991 besteht Anschluß- und Benutzerzwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

14. Die randlichen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Der Straßenraum hat eine Breite von 9,50 m. Die öffentliche Grünfläche als Wasserfläche hat eine Breite von 3,00 m. Zur Grundstückswelle, südlichlich der Straße, ist ein Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
    Der Bindestrich des Eingriffes in den Landschaftshaushalt ist einer Pflanzung an der südöstlichen Grenze erforderlich. Diese erfolgt auf den Baugrundstücken in Verlängerung der Bäumen entlangen den Grundstücken und verbreitert sich am Grundstückscand. Die Flächen mit Pflanzgebot an den Grundstücksgrenzen im Südosten sind ohne Bäumbegrenzung. Arten sollten hier sein: Esaal, Weide, Wildrose, Weißdorn und andere standortbetastete Gehölze.
    Zwischen den Strauchpflanzungen kann die private Grünfläche mit Gehölzen bepflanzt werden.

15. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt zunächst zu den grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsgebiet die Pflanzung von 75 Rotdornbäumen 16/18 an Stammumfang entlang der Dorfstraße in Salem, einschließlich Pflege für 2 Jahre nach der Pflanzung.

16. Die Anpflanzungen auf dem Gebiet des B-Planes sind im Lageplan dargestellt.

Änderung nach Abwägungsbeschluß vom 22.11.94

Nr. 12

zweiter Satz, zweite Satzhälfte, wird ersetzt durch ... hier, in die Vorflut eingeleitet anstatt auf den Grundstück versickern zu lassen.

Nr. 16

wird gestrichen, da keine Festsetzung

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Gorschendorf über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet - Am Wiesengrund - Salem.

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg/Vorpommern vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .22.11.94. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 für den Gebiet "Am Wiesengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen.

Bürgermeister — Amtsvorsteher — Schriftführer

AUSFERTIGUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .22.11.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am ... bis ... erfolgt.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nach § 2 Abs. 2 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB I. V. m. § 4 BauGB beteiligt worden.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am .22.11.94. den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom .22.11.94. bis .21.12.94. während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .07.11.94. ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
7. Der katasteramtliche Bestand am 12.12.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
   Hinsichtlich der Lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die Katasterverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt, Abgrenzungsstöcke können nicht abgesteckt werden. Ohne örtliche Vermessung und Feststellung der Katastergrenze ist erforderlich.
   ..Gorschendorf.., den 28.10.2004 Katasteramt
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger und die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text wurde am .28.10.94. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom .28.10.94. gebilligt.
   Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der Beschlußfassung geändert worden. Daher wurde eine erneute Auslegung nach § 3, Abs.3 BauGB-Maßnahmengesetz durchgeführt.
    Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
11. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom .28.10.94. bis .28.11.94. während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
    Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .07.10.94. ortsüblich bekanntgemacht worden.
    Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger und die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
    Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text wurde am .28.10.94. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom .28.10.94. gebilligt.
    Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
14. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .08.08.97. Az.610/6-5000-Gorschendorf Auflagen und Hinweisen - erteilt.
    Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.
    ....., den ..... Der Bürgermeister
16. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Gorschendorf, den 28.10.2004 Der Bürgermeister
17. Die Erteilung der Genehmigung den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am .22.10.98. im Amtlichen Bekanntmachungsblatt/Gorschendorf/Mitteilung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis ..... durch Aushang - bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung innerhalb von einem Jahr (§ 215, Abs. 1 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 2Abs, Abs. 3, Satz 1, Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am .23.10.95. in Kraft getreten.
    Gorschendorf, den ..... Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB

   *Die gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen als geschlossene Pflanzungen aus Sträuchern errichtet und auf Dauer erhalten werden. Zusätzlich zu standortheimischen Gehölzen können Pflanzen wie Zierengamsträuch, Flieder und Goldregen verwendet werden.

   Die Standorte mit den Pflanzungsbot für Bäume sowie mit den Flächen für Hecken sind in beigrenzenden Teilen unterbrochen (Zufahrt, Leitungstrassen). Bei Grundstückseinfahrten muß zu Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m von jeder Seite eingehalten werden.

   *Erstlang der Grschließungsstraße sind eineseitig Rotdornbäume, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.

   *Als Ersatzmaßnahmen für die Bepflanzung der Stromtrassen auf der öffentlichen Grünanlage sind folgende Arten zu verwenden: Sagal 20 %, Stieleiche 10 %, Hängeweide 10 %, Stieleichenbuchen 5 %, Flieder 2 %, Zierapfelbäume 3 %. Für Heckenpflanzungen können Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Weißdorn oder Berberitze verwendet werden.

   *Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken mindest 3 m breit sein.

   *Als Einzelbäume müssen an der Südostseite (Gewesie) je Grundstück eine Eiche, Stammumfang 16/18 cm gepflanzt werden.

2. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB

   *Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zwischen den Straßengrüppen sind Wiesenflächen anzulegen. Diese sollten extensiv bewirtschaftet werden, ohne Düngung mit nur 2 Schnitten im Jahr.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 15 BAU GB

*Die privaten Grünflächen müssen als Grünflächen dauerhaft erhalten werden.

RECHTSGRUNDLAGE

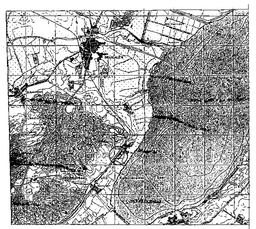
a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986.

b. Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 23. 01. 1990.

c. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990).

d. Landesbauordnung für Mecklenburg/Vorpommern vom 26. April 1994.

Übersichtsplan



Gemeinde Gorschendorf	
Gemeindeverwaltung Gorschendorf 17139 Gorschendorf Tel/ Hainkh 039954/3778	
Planungsvorhaben : Gorschendorf Ortsteil Salem Am Wiesengrund	Zeich. Nr. : Ugs. : Datum : 15.03.99/19.09.1994
Teilvorhaben : Bebauungsplan - Teil A und B Vorhaben-Nr. :	Maßstab : 1500/150
ibn Ingenieurbüro Neubauten GmbH für Wasser-,Tief-,Hoch- u. Straßenbau	Schönemberg Straße 17154 Neubauten Tel: 039954/ 2615