

Bebauungsplan Wohngebiet "Am Wehrberg"

Gemarkung Jabel Flur: 4 Flurstück: 37/3; 37/5; 37/6; 37/8

Teile aus Flurstück: 37/7 und 38

Größe des Geltungsbereiches 5,12 ha

Teil "A" Planzeichnung Maßstab 1:500

Teil "B" Text



Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Punkt 1 BauGB
1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke im **WA 1, WA 2** und **WA 3** nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Punkt 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tierbetriebe in **WA 1, WA 2** und **WA 3** nicht zulässig.
3. In dem Baugebiet **WA 1** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Punkt 2 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schenk- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
4. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Punkt 1 genannten Bahnbetriebsanlagen in **WA 1, WA 2** und **WA 3** allgemein zulässig.
5. Im **WA 1** und **WA 2** ist die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ gestattet, nicht zulässig.
6. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im **WA 1, WA 2** und **WA 3** ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, § 23 Abs. 5 BauNVO.
7. Die Oberkante des Erdgeschloßbodens darf max. 60 cm über der anstehenden HN - Höhe der OK der Erschließungsstraße liegen.

Pflanzliste 1 - Standortgerechte Laubbäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Heibuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Feldulme
Prunus avium	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feldulme (resistente Form)

Pflanzliste 2 - Standortgerechte Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb
Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen
Corylus avellana	Hesselnuß
Hedera helix	Efeu
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Enggriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schöne
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewächlicher Schneeball

Pflanzliste 3 - Alte Obstsorten	
Malus pumila var. domestica	'Danziger Kantelapfel'
Malus pumila var. domestica	'Gloster'
Malus pumila var. domestica	'Goldrenette'
Malus pumila var. domestica	'Gravensteiner'
Malus pumila var. domestica	'Roter Boskoop'
Prunus domestica	'Nancy-Mirabelle'
Prunus avium	'Knopekirsche'
Prunus communis var. domestica	'Blumbeche Butterbirne'
Prunus communis var. domestica	'Gute Luise'
Prunus communis var. domestica	'Maigrätenbirne'

Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen (halbschattig-schattig)	
Aristolochia spec.	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Weißkraut-Hybrid
Clematis viticella	Gemeine Weibstube
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera spec.	Heckenkirsche-Hybrid
Parthenocissus spec.	Zaunreben-Hybrid
Polygonum spec.	Kriechender
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Wisteria sinensis	Blauerogen

Pflanzliste 5 - Wildstauden als Mischung mit div. Gräsern	
Lolium comolatum	Gewöhnlicher Horstkie
Medicago lupulina	Hopfenkie
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Gewöhnlicher Odenmennig
Bellis perennis	Gänseblümchen
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Hypericum perforatum	Tüftel-Hierbaue
Knautia arvensis	Wiesen-Knautie
Rumex acetosella	Kleiner Sauerepfer
Papaver rhoeas	Klatschnoh

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Steilplätze, Zufahrten, Fußwege und nicht befahrbare Wege sind mit einem Belag zu befestigen, der aus porösem und wasserdrurchlässigem Material besteht (z. B. wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm).
2. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Mit Ausnahme zulässig ist, der Anschluß an die Regenwasserleitung des öffentl. Verkehrsraumes.

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
1. Im **WA 1, WA 2** und **WA 3** sind Carports und Garagen zu begrünen. Ab 10 m² Wandfläche ist je 1,5 m eine Pflanze der Pflanzliste 4 Mindesthöhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, zu pflanzen.
2. Abfallbehälter und Anlagen sind mit Rankhilfen zu versehen und pro 1,5 m mit einer Pflanze der Pflanzliste 4, Mindesthöhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, zu begrünen.
3. In der mit **c** bezeichneten Fläche ist die vorh. Bepflanzung zu erhalten und zu ergänzen.

- Im **WA 1, WA 2** und **WA 3** ist je angelegene 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ein großkröniger Laubbau, Stammumfang mindestens 8 cm, der Pflanzliste 1, 2x verpflanzt, oder ein Obstbaum, Mindeststammumfang 12 cm, 2x verpflanzt (Hochstamm), der Pflanzliste 3 zu pflanzen (Minimum 2 verschiedene Gehölzarten).
5. Die mit **e** bezeichnete Fläche ist als Rasenfläche anzulegen. Intensive Nutzung Rasenmähwerk, Regelsaatgutempfehlung RSM 9.1 bei extensiver Nutzung ist die Regelsaatgutempfehlung RSM 7.12 zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind 5 Pflanzflächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer Mindestgröße von 40 m² anzulegen. Innerhalb der Pflanzflächen ist pro 20 m² ein Laubbau der Pflanzliste 1 und pro m² ein Deckstrauch der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
6. Auf der mit **d** bezeichneten Fläche ist der Bestand zu erhalten und mit 10 Laubbäumen der Pflanzliste 1 Stammumfang 12 cm, 3 x verpflanzt, zu ergänzen. Es sind 3 Strauchgruppen, Mindestgröße 20m², 1 Strauch pro m² zu pflanzen (Pflanzliste 2).
7. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 6 großkrönige Laubbäume Stammumfang 16 cm, Mindesthöhe 1,0m, 3x verpflanzt, der Pflanzliste 1 in einem Abstand von 40 m beidseitig versetzt zu pflanzen.
8. Je vier zusammenliegende Stellplätze ist ein großkröniger Baum der Pflanzliste 1 Stammumfang 16 cm zu pflanzen. Die Baum-schreiben in einer Mindestgröße von 6 m² sind mit einer Wildstaudenmischung (Arten der Pflanzliste 5) zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern v. April 1994 geändert durch das BLüder G vom 30.04.1998

WOHNGEBIEDE

DACHFORM
1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Mansarddächer zulässig. Dachneigung von 30 - 50°

DACHENDECKUNG
1 Für die Dachendeckung sind Materialien in den Farben grau über rotbraun bis ziegelrot zulässig.

ENFRÜDUNGEN
1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ansichtsseitig geschlossene Einfriedungen, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton und Maschendraht, nicht zulässig. Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunbegrenzung (Platler und Sockel) zulässig.
2 Die Höhe der Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 80cm betragen (gilt auch für gewachsene Einfriedungen).
3 Grundstücksanfriedungen sind 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) zu errichten

Planzeichenerklärung PlanzV 90

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gemäß BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
TH	Zahl der Vollgeschosse Trennlinie über HN Höhe der Erschließungsstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Löschwasser
Zweckbestimmung Elektrizität, Trafostation

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage
Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a u. b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Nachrichtliche Übernahmen
E - Leitung

Sonstige Planzeichen
Grenze des Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter
vorh. Bebauung
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Zaun

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7.10.1997
Die kritische Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 8.11.1997 bis zum 15.11.1997 erfolgt.
Jabel, 22.02.1999
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Jabel, 22.02.1999
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.03.1999 durchgeführt worden.
Jabel, 22.02.1999
- Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung beschlossen.
Jabel, 22.02.1999
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme gefordert worden.
Jabel, 22.02.1999

- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.04.1999 bis zum 07.05.1999 während folgender Zeiten:
Montag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Dienstag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-17:30 Uhr
Mittwoch 8:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Donnerstag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Freitag 8:00-12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.03.99 in Aushang der Gemeinde Jabel ortsüblich bekannt gemacht worden.
Jabel, 22.02.1999
- Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken am 28.02.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerechte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerechte Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.
Witten, 07.04.2000
Ort, Datum
Hilfschrift Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.99, abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Jabel, 22.02.1999

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.04.99 geteilt.
Jabel, 22.02.1999
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.04.99, mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
Jabel, 22.02.1999
- Die Maßgaben wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.04.99, die Auflagen sind bescheid. Das wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.04.99 bestätigt.
Jabel, 22.02.1999
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.99, ausgefertigt.
Jabel, 22.02.1999
- 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 am 26.04.99, bekannt gemacht worden. 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 (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschaden von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.04.99, in Kraft getreten.
Jabel, 22.02.1999

Satzung

der Gemeinde Jabel über den Bebauungsplan für das Wohngebiet "Am Wehrberg"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 9108) sowie § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994, geändert durch das BLüder G vom 30.04.1998, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.04.1999, und mit Genehmigung des Landkreises Maltz folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Wohngebiet "Am Wehrberg"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Rechtsgrundlagen für die Baueilpläne sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3109)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 3132) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 446)
Planzeichenerverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Hinweis

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStsch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStsch M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.