Bebauungsplan Nr.4 "Wohnpark am Haussee"

Aufgrund des § 10 und §13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch durch das Gesetz zur erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S.331), in der am Tag der genehmigung gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.1.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnpark am Haussee", begrenzt im Norden an die Blockbebauung der Seestraße mit dem weiterführenden Weg zu den westlich gelegenen Kleingärten, im Osten an ein privates Grundstück mit Lagerhalle, im Westen an den öffentlichen Park mit Spielplatz und Seebühne und im Süden an den Haussee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A: Planzeichnung M 1:500

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B.

0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

0.8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH:11,0m — max. zulässige Wandhöhe/ Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

PG — private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

H — Hauswiese

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Gestaltungsregeln

Umgrenzung Bodendenkmal

BD — Bodendenkmal

7. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

64/1 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Bäume

WH:9,0m — max. zulässige Wandhöhe

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1(6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der festgesetzten Zweigeschossigkeit sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Wandhöhe: 6,00m
- max. zulässige Gebäudehöhe: 11,00m
- max. zulässige Höhe Erdgeschossfußboden: 0,5m

Im Bereich der festgesetzten Dreigeschossigkeit sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Wandhöhe: 9,00m
- max. zulässige Gebäudehöhe: 11,00m
- max. zulässige Höhe Erdgeschossfußboden: 0,5m

Die max. Breite von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen wird auf 7,00m festgesetzt. Sie wird gemessen von Aussenkante zu Aussenkante der gegenüberliegenden Aussenwände.
Folgende baulichen Höhen werden festgesetzt:

- max. zulässige Wandhöhe 3,00m
- max. zulässige Gebäudehöhe: 6,00m
- max. zulässige Höhe Erdgeschossfußboden: 0,5m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand/ Unterkante Dach und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des geplanten Straßenniveaus im Bereich des jeweiligen Baufeldes. Geländemodulationen sind nur in dem Umfang zulässig, der benötigt wird um eine plane Fundamentfläche herzustellen.

3. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der offenen Bauweise die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig.

Einzelstehende Geräteschuppen, Gartenhäuser u. ä. sind in Garagen und Carportanlagen zu integrieren bzw. zusammenzufassen.

4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Das auf dem Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die geologischen und hydrologischen Verhältnisse zulassen, zu versickern oder bei entsprechender Genehmigung in den Haussee einzuleiten.

Flächen für Wege, Parkplätze, Stellplätze und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu erstellen (Öko- oder Sickerpflaster) oder als wassergebundene Fläche.

Der Uferbereich ist entsprechend §81 u. §82 Landeswassergesetz M-V zu schützen. Der Uferbereich schließt eine Fläche von sieben Metern landseits der Böschungskante ein. Die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Geltungsbereich bedarf der Genehmigung durch die Wasserbehörde.
Die Bewirtschaftung (Pflege) unterliegt dem Verantwortungsbereich des Wasser- und Bodenverbandes. Diese Fläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hauswiese" gekennzeichnet.

5. Örtliche Bauvorschriften (entsprechend §86 LBauO M-V)

Reihenhauszeilen und Doppelhausgruppen sind in der Wahl der Fassadenmaterialien, Fassadenfarben und Fassadenöffnungen einheitlich auszuführen.

Nebenanlagen sind grundsätzlich in Gestalt und Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude zu errichten. Ausnahmen werden für die Verwendung von Holz aufgrund der grundstücksübergreifend integrierenden Wirkung dieses natürlich strukturierten Materials gemacht.
Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports nur flache oder flachgeneigte Dächer oder Satteldächer in der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie der Hauptkörper zulässig.

Einfriedungen zur Straßenseite und zwischen den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 0,8m zulässig.

Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggas- und Öltanks ist nicht zulässig. Sie ist zulässig, wenn die Behälter integriert oder im Gebäude in geschlossenen Anbauten untergebracht ist.

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken, vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar anzuordnen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es ist pro Baugrundstück durch den Grundstückseigentümer mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 12-14cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

Pflanzliste:

Großkronige Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer plantanoides
- Hainbuche	Carpinus betulus(als Baum- u. Heckenpfl.)
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Echte Walnuss	Juglans regia
- Sandbirke	Betula pendula
- Stieleiche	Quercus robur
- Silberweide	Salix alba
- Winterlinde	Tilia cordata
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

Kleinkronige Bäume:

- Rotdorn	Crataegus laevigata
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Wildbirne	Pyrus communis
- regionaltypische Obstgehölze in Sorten	

Sträucher:

- Feldahorn	Acer campestre
- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Waldhasel	Corylus avellana
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Schlehe	Prunus spinosa
- Faulbaum	Rhamnus frangula
- Hundsrose	Rosa canina
- Weiden versch. Arten	Salix spec.
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Europäische Eibe	Taxus baccata
- Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
- Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

8. Nebenbestimmungen:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bodendenkmals "Mittelalterlicher Gutshof, Pragsdorf".
Die Gültigkeit der Genehmigung ist deshalb an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Amt Stargarder Land
Tarnow 1
17098 Tarnow
Tel. 039831/20-0

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.4.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung" am 15.7.07 erfolgt.
Pragsdorf, den 16.1.2008 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Pragsdorf, den 16.1.2008 Der Bürgermeister

3. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.
Pragsdorf, den 16.1.2008 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.4.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und mit der Begründung zur Auslegung bestimmt.
Pragsdorf, den 16.1.2008 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.8.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pragsdorf, den 16.1.2008 Der Bürgermeister

6. Die7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.8.07 bis zum 27.9.07 während folgender Zeiten

Mo/Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Di 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Fr 8.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Veröffentlichungsblatt am 14.8.07 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Pragsdorf, den 16.01.2008 Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am 31.1.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Pragsdorf, den 1.2.2008 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.1.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.1.08 gebilligt.
Pragsdorf, den 1.2.2008 Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Pragsdorf, den 03.06.2008 Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im amtlichen Veröffentlichungsblatt „Stargarder Zeitung" am 3.7.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satze 1 bis 6 BauGB) und den § 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 1.08.08 in Kraft getreten.
Pragsdorf, den 3.06.2008 Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und der Vollständigkeit, das eine prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung bei analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den 30.01.08 Referatsleiter Kataster und Vermessung

Gemeinde Pragsdorf

Bebauungsplan Nr. 4
"Wohnpark am Haussee" id-Nr. 153

Ausfertigung Satzungsbeschluss 9.1.2008

M.KÖTH
Architektur + Ingenieurbüro GmbH
IB
Poststr. 14, 17087 Altentreptow, Tel.: 03961/229930 Fax: 2299320, Internet: www. architekt-koeth.de, e-mail: mk@architekt-koeth.de

am 8.10.08 an Bauo übersandt