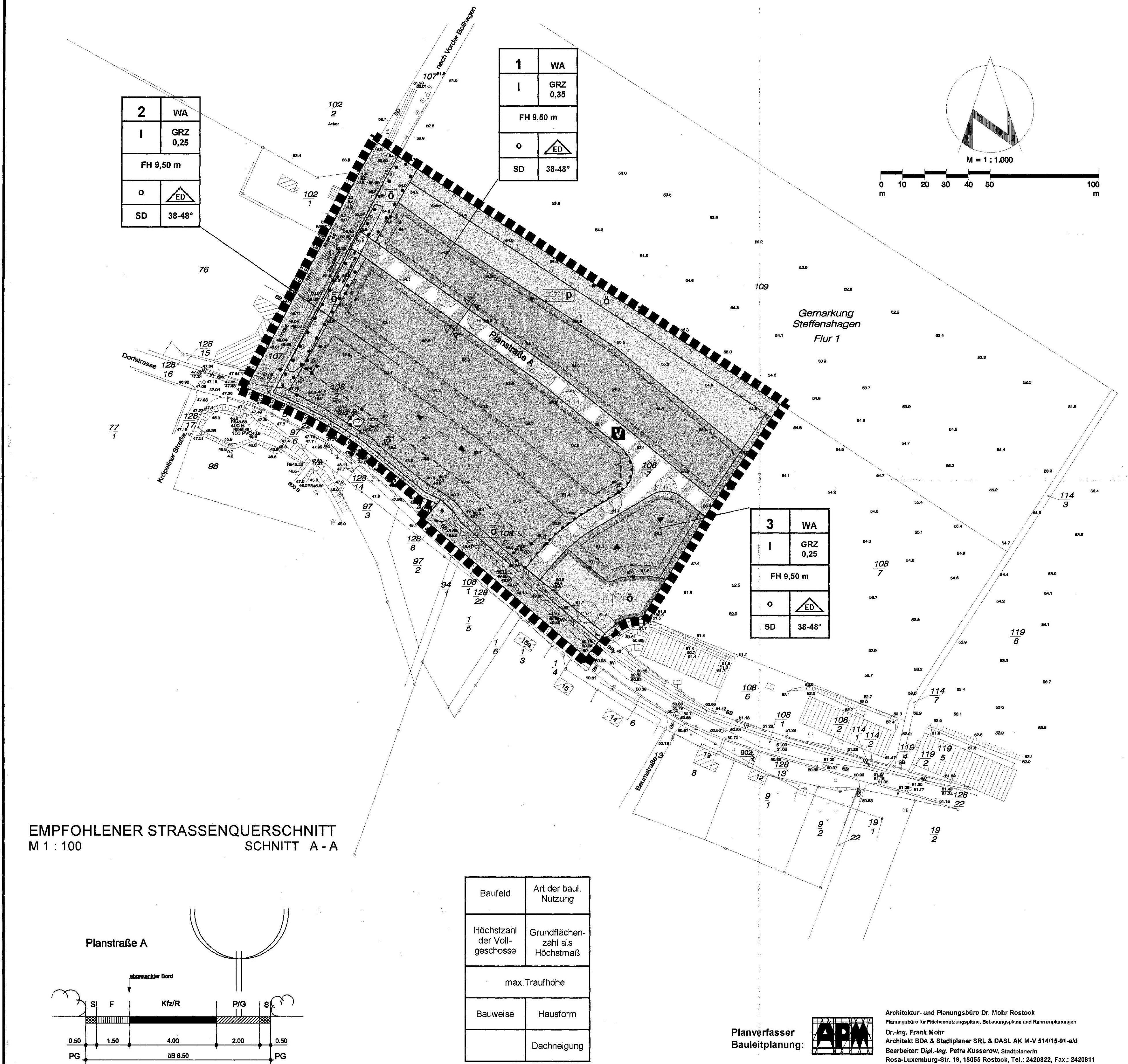


SATZUNG der GEMEINDE STEFFENSHAGEN über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

WOHNGEBIET „AM DORFTEICH“ - nördlich der Dorfstraße und östlich des Weges nach Vorder Bollhagen-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO-M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS M/V Gl. Nr.2130-3 S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steffenshagen vom 17.10.2000 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet „Am Dorfteich“, - nördlich des Dorfstraßen und östlich des Weges nach Vorder Bollhagen -, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1992 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanZV 80-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ Grundflächenzahl		
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Offene Bauweise	
	Satteldach	
	Baugrenze	
	Baulinie	
	Firstrichtung	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Gasregler	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Streubstwiese	
	Hausgärten	
	straßenbegleitende Grünflächen	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
	Anpflanzen von Bäumen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Höhe nach NN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Sichtdreieck	
	Bemaßung	

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
- In den Baugebietern 1 - 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)
- Die festgesetzte max. Firsthöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdschloßbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Die Oberkante des Erdschloßbodens an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite des Gebäudes darf:
 - im Baugebiet 1 bis zu 1,00m,
 - in den südwestlichen Baugebieten im Baugebiet 2 bis zu 1,20m,
 - in den nordöstlichen Baugebieten im Baugebiet 2 bis zu 0,25m
 - und im Baugebiet 3 bis zu 0,50m über der mittleren Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) im Zufahrtsbereich des Grundstücks liegen.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 14, 22, 23 BauNVO)
- Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptnutzung im südlichen Baugebiet 2 ist nur parallel zur Baulinie und im Baugebiet 3 parallel zur Baugrenze mit einer Abweichung von bis zu 10° zulässig.
 - Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 750 m².
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 21 a BauNVO)
- Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen mindestens 3,0 m; vor überdachten Stellplätzen mindestens 2,0 m betragen.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sichtdreiecke sind von jeder sich berührenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- GRÜNGESTALTUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 + Abs. 4 BauGB iVm. § 13 Abs. 4 LNatG)
- In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch die Pflanzung von Obstbäumen (2 Bäume/100m²) gemäß Pflanzenliste ist eine Streubstwiese mit extensiver Wiesenutzung anzulegen. Die extensive Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen.
 - PKW-Stellplätze sowie Wegflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasser-durchlässigen Bauweise (Rasengitter, Pflaster, Kiesverleget Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterfläche) auszuführen.
 - Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 5 m sowie ein Wechsel der Straßenseite sind zulässig.
 - Als Mindestqualität für die Baumpflanzung in Verkehrsflächen sind 3x verpflanzte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18-18 cm, gemessen in 1m Höhe, vorgeschrieben.
 - Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste oder mit Landschaftsgrasen zu begrünen. Schmale Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Als Mindestqualität für die Strauchpflanzung ist festgesetzt: 2x verpflanzte, 100 bis 125 cm, in den straßenbegleitenden Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig.
 - Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten öffentlichen Grünfläche entlang des West- und Nordrandes des B-Plangebietes ist eine 5-reihige Hecke mit Hochstaudensaum in einer Breite von 7 m mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität ist festgesetzt: 2x verpflanzte, 100 bis 125 cm. In der mittleren Reihe ist alle 10m ein Überhälter als Hochstamm, 2x verpflanzte, 8-10 cm Stammumfang zu pflanzen.
 - Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen der Baugebiete 1 und 3 ist eine dichte Hecke in einer Breite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität für die Strauchpflanzung ist festgesetzt: 2x verpflanzte, 100 bis 125 cm.
 - Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- PFLANZENLISTE:**
- | | | |
|--|---|--|
| BAUMARTEN: | STRAUCHARTEN: | STREUBSTWIESE: |
| Rot-Kastanie
Acer platanoides
Winter-Linde
Sommer-Linde
Eberesche
Mehlbäume
Vogelkirsche | Aesculus hippocastanum
Crataegus laevigata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Prunus avium | Pyrus L.
Clapp's Lebling
Gelbe Butterbirne
Kostliche von Charnay
Wolfsmann Renette
Dobraner Renette
Gelber Richard
Drohen |
| | | Malus
Malus
Malus
Malus |
- NACH § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch - WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH- UND ERSETZMAßNAHMEN GETROFFEN:**
- Als Ersatzmaßnahme ist auf den Flurstücken 19/1, 19/2 und 19/3 der Flur Steffenshagen auf 1/5 der Fläche eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen gemäß Pflanzenliste vorzunehmen. Als Mindestqualität ist festgesetzt: 2x verpflanzte, 100 bis 125 cm.
 - Es erfolgt eine Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus 8, 10, 13, 18 und 19 anteilig auf die Erschließungsflächen und die Baulflächen des Plangebietes der Planzeichnung A.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 86 LBAO M/V)
- Für die Gebäude der Hauptnutzung sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad zulässig. Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachziegel zu verwenden. Glasierte Ziegel sind unzulässig.
 - Außenwände der Wohnhäuser sind in Sichtmauerwerk, geputzt oder als Kombination dieser mit Holz (max. 25%) auszuführen. Auch für Nebengebäude sind Kunststoffverkleidungen und glänzende metallische Oberflächen nicht erlaubt.
 - Putze sind in Farbtönen ab einem Hellwertgehalt von 60% zulässig. Gliedernde Elemente (Sockel, Gesimse) dürfen dunkler sein. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot bis rotbraun auszuführen.
 - Dachaufbauten dürfen nur als Schlepp- und Satteldachgauben (auch abgewalmt) errichtet werden. Die Summe aller Gaubenbreiten darf höchstens 1/3 der Traufhöhe betragen.
 - Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Raum und seitlich von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Baugrenze sind als Hecken, Staketenzaune oder als Natursteinmauer mit einer Höhe von höchstens 1,20 m auszuführen. Drahtzäune auf der Gartenseite von Hecken sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
 - Mülltonnenstellplätze sind in die Gestaltung der Grundstücke einzubeziehen, baulich zu fassen und zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.03 + 24.06.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 02.07.1997 bis zum 27.07.1997 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1999 und 28.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.06.1999 + 11.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.06.1999 bis zum 02.08.1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.06.1999 bis zum 30.06.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 15.05.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägegrenzen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die hochverwaltende Flurkarte im Maßstab 1:33.333 vorliegt. Reoeransprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.04.2000 + 17.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.06.2000 bis zum 13.06.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 20.04.2000 bis zum 18.05.2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.10.2000 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erfaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 17.10.2000 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung am 17.10.2000 erfüllt. Die Hinweise sind bescheinigt. Das wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 17.10.2000 bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 17.10.2000 bis zum 30.06.2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.10.2000 in Kraft getreten.

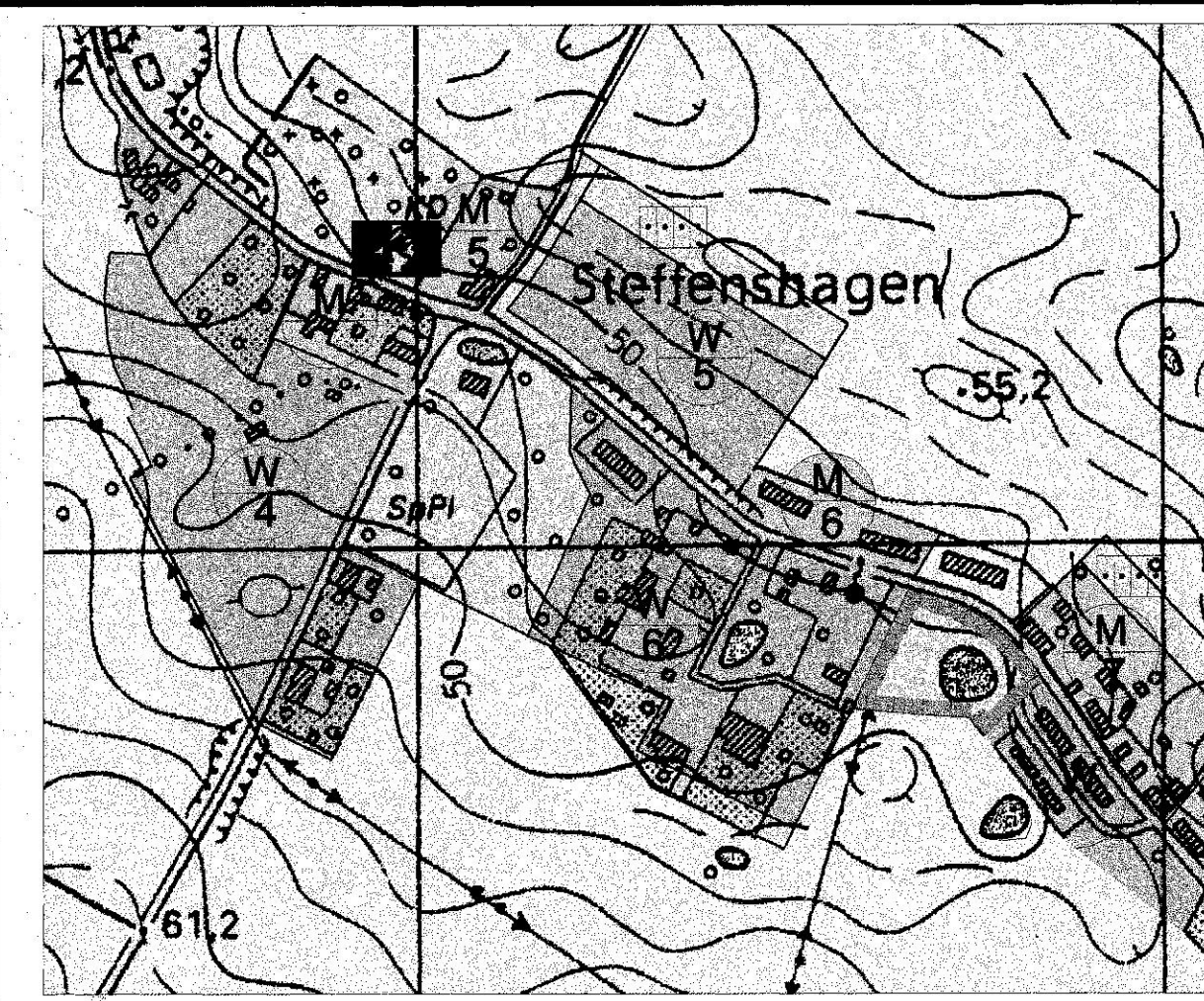
HINWEISE:

- Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M/V wird vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflage erteilt:
Durch Maßnahmen im Baugebiet können bekannte Bodendenkmale tangiert werden. Deshalb besteht die Auflage, im Geltungsbereich baubegleitend zu den Erdarbeiten des Mutterbodenabtrags während der Erschließungsarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale durch qualifiziertes Personal sicher zu stellen. In Absprache mit der unteren Bodendenkmalbehörde übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Bodendenkmalbehörde möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Gemäß § 8 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.
- Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete: I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 01 (1975) für die Trinkwasserschutzzone I. A, da sich das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wittenbeck befindet.

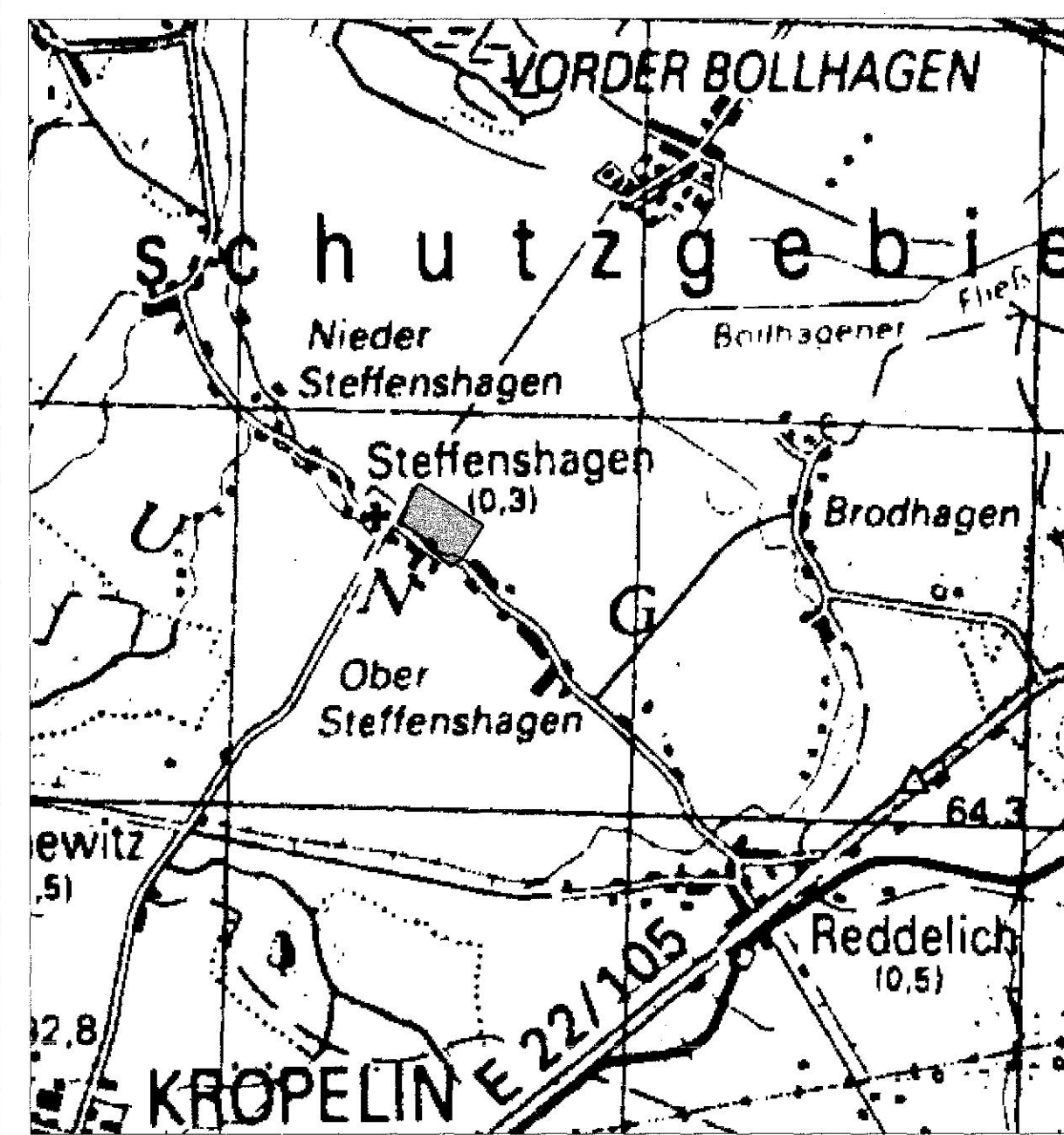
BEMERKUNG:

Der Abstand aller nicht eingemasteten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) und zu Pflanzgeboten beträgt 3 Meter.

AUSZUG AUS DEM 3. ENTWURF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS M 1: 5000



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 20.000



GEMEINDE STEFFENSHAGEN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
Wohngebiet „Am Dorfteich“

- nördlich der Dorfstraße und östlich des Weges nach Vorder Bollhagen-

Steffenshagen, 17.10.2000

Endmann
Bürgermeister