

Satzung der Gemeinde Jürgenshagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet Eigenheimkomplex "Wokrenter Weg"

Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.02. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Amtsblätter 05/02 erfolgt.

Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPLO beteiligt worden.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.02 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.02 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.02.02 die 2. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.03.02 bis zum 20.03.02 während der öffentlichen Auslegung im Rathaus Jürgenshagen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 02.03.02 bekannt gemacht worden.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

7. Der katasträmliche Bestand am 12.03.02 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerhaltigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Kataster, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 nicht abgeleitet werden.
Parchin, 12/03
Leiter des Katastramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 02.03.02 geprüft. Das Ergebnis ist im Text (Teil B) dargestellt.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

9. Die 2. Änderung der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 02.03.02 bis zum 20.03.02 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 02.03.02 bekannt gemacht worden.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

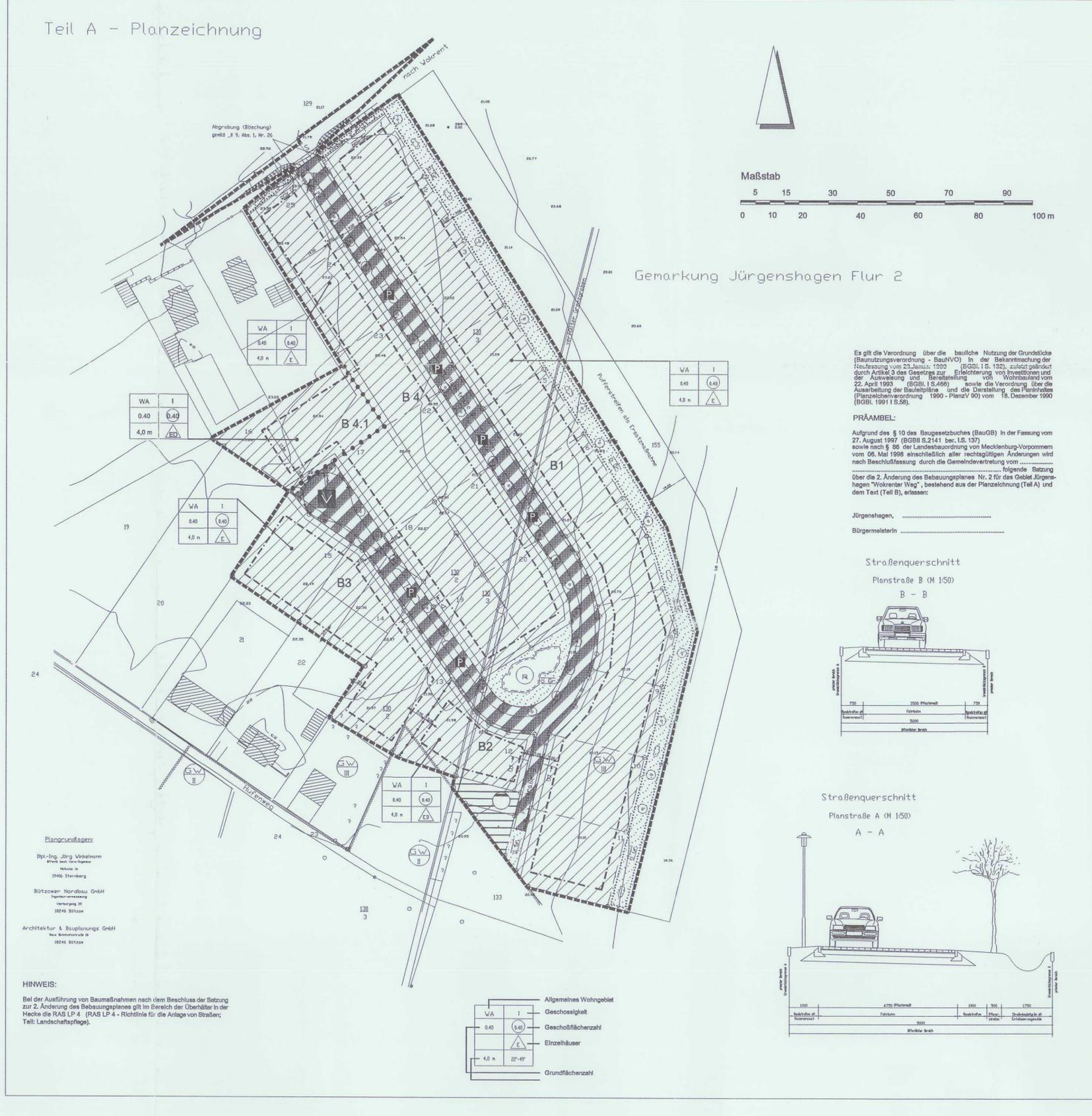
10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.03.02 von der Gemeindevertretung auf Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.03.02 ist im Text (Teil B) dargestellt.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser 2. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsernennenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.03.02 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.03.02 bestätigt.
Jürgenshagen, 12/03
Die Bürgermeisterin

13. Die 2. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit fertiggestellt.
Jürgenshagen, 26.01.2004
Die Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.03.02 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Mitteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Möglichkeiten der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 20 Abs. 2 BauGB) und weiter auf § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.05.2004 in Kraft getreten.
Jürgenshagen, 11.05.2004
Die Bürgermeisterin



Teil A - Zeichenerklärung

- PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN
- FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauNVO
6,4 Grundflächenzahl
1 Geschosslagezahl
1 Zahl der Vollgeschosse
4,0 m Traufhöhe
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- 4. VERKEHRSLINIEN:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsbenutzter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Einfahrtbereich
- 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLTRENNSORGNUNG ABWASSERBESREITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
Regenrückhaltebecken
- 6. GRÜNFLÄCHEN:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Grünflächen
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhalten: Sträucher
Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzen: Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgränzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Abgrabung
9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN:
§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgränzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone II
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III
- 10. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**
Baulocknummer
7 Grundstücksnummer (z.B. 7)
vorhandene Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Flurstücksgrenze
20.00 Höhenpunkt
Böschung
Sichtdreieck
vorhandener Zaun

Teil B - Text

- 1.0. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Bauliche Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird an jedem Punkt die Oberkante fertiger Erdgeschosslage mit 0,5 m über den Bezugspunkt festgesetzt.
Als Bezugspunkt für die Bemessung des festgesetzten Erdgeschosslagebodens und der Traufhöhe gilt die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenschnittes. Eine Überschreitung dieses festgesetzten Wertes ist in begründeten Ausnahmefällen (durch das anstehende Gelände) zulässig. Der Nachweis ist zu erbringen, dass das Straßenschnittes mit vorgeschriebenem Einleitbereich ein Verkehrsanschluss für Kraftfahrzeuge an anderer Stelle nicht zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 3,00 m Breite zulässig.
- 1.2. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze**
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 12 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baufucht der Hauptgebäude nicht zulässig.
- 1.3. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen - § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB**
Sichtdreiecke sind von jeder sich abmindernden Nutzung, Befahrung, Einfrischung oder Aufschüttung in einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
Von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen) sind die Bereiche der Grundstücke freizuhalten, die in die Trinkwasserschutzzone II hineinragen.
- 2.0. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO MV i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwälder zulässig.
Einfriedigungen:
Der Bau geschlossener Wände als Einfriedigung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baufucht der Hauptgebäude ist nicht zulässig. Einfriedigungen in diesem Bereich dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- 3.0. Grünordnung**
- a. Bepflanzung an der Planstraße A - Ausgleichsmaßnahme
Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Reihenbepflanzung parallel zur Entwässerungsgelände vorgesehen. Als Bäume werden Tilia cordata (Winter-Linde) und Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Hochstämme, 3 x verpflanzt, 3-4 m Wuchshöhe, Stammumfang 14-16 cm, in Baumreifequalität, festgesetzt.
Der Pflanzabstand beträgt 10-12 m. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- b. Neuanpflanzung einer Hecke an der Ostseite des Bebauungsgebietes - Ausgleichsmaßnahme
Der zur offenen Landschaft geplante östliche Siedlungsrand ist folgendermaßen zu gestalten:
Das Pflanzgebiet ist durch eine sieben Meter breite, freischneidbare, gut gestaffelte und geschlossene Hecke mit Überblättern aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x verpflanzt, Baumreifequalität, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Grundsätzlich gilt ein Pflanzabstand von 1 x 1 m, bei Hasel und Weißdorn erweitert er sich auf 2 x 2 m.
Für die vorzunehmende Bepflanzung werden folgende Straucharten festgeschrieben:
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) - 10 %
- Corylus avellana (Gemeine Hasel) - 10 %
- Crataegus laevigata (Zweigrüßiger Weißdorn) - 5 %
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) - 5 %
- Eucalyptus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen) - 10 %
- Prunus spinosa (Schlehe) - 40 %
- Rosa carolina (Hundsrose) - 10 %
- Rosa rugiflora (Walnrose) - 10 %
Als Überblätter sind pro 70 bis 80 m² jeweils ein einstieliger, standortgerechter Laubbau mit Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Folgende Bäume sind für die Anpflanzung zu verwenden:
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Malus sylvestris (Hob-Äpfel)
- Pirus achras (Hob-Birne)
- c. Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens (RRB) - Ausgleichsmaßnahme
Das RRB ist in Form und Struktur einem natürlichen Standgewässer anzunähern und im Bereich der Wasserwechselzone mit Initialpflanzungen von Schiff naturnah zu gestalten.
Um das RRB ist eine gut gestaffelte dreireihige Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern, im Pflanzabstand 1 x 1 m, in mindestens 2 x verplanzt, Baumreifequalität, zu gruppieren und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Folgende Straucharten sind zu verwenden:
- Salix alba (Weißweide)
- Salix chamaemorus (Gras-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- d. Ergänzung der Schlehenhecke am Wokrenter Weg - Ausgleichsmaßnahme
Die Schlehenhecke am Wokrenter Weg ist bis zur Grenze des Bepflanzgebietes in östliche und westliche Richtung zu vervollständigen (Pflanzabstand 1 x 1 m, Baumreifequalität 2. v.). und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- e. Privatgrün (Hausgrün)
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an unbebauter Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mindestens 60 %. Für jede 350 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mindestens 2 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, 15 % der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Bepflanzungen, die Wasser- und Luftschleusen wesentlich mindern, unzulässig.
Als Befestigung sind Verbundpflaster, wasserbundener Belag, Schotterrasen, Oko-Böckelsteine zulässig.
- HINWEIS:**
Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Pufferstreifen) sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern!
- Planverfasser: **STADT & DORF**
Planungs-Gesellschaft mbH
10003 Berlin, Oberkräusenweg 17
Tel. 030 57 7014-0 Fax. 030 57 72206
e-mail: stadtfundorf@online.de
- Satzung der Gemeinde Jürgenshagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet Eigenheimkomplex "Wokrenter Weg"
- Maßstab 1 : 1000 Juni 2003