

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BldB, S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2004 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Bungalowsiedlung Klein Sien" in Klein Sien (Bestandteil der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B) erlassen. Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 23.01.1990 sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.

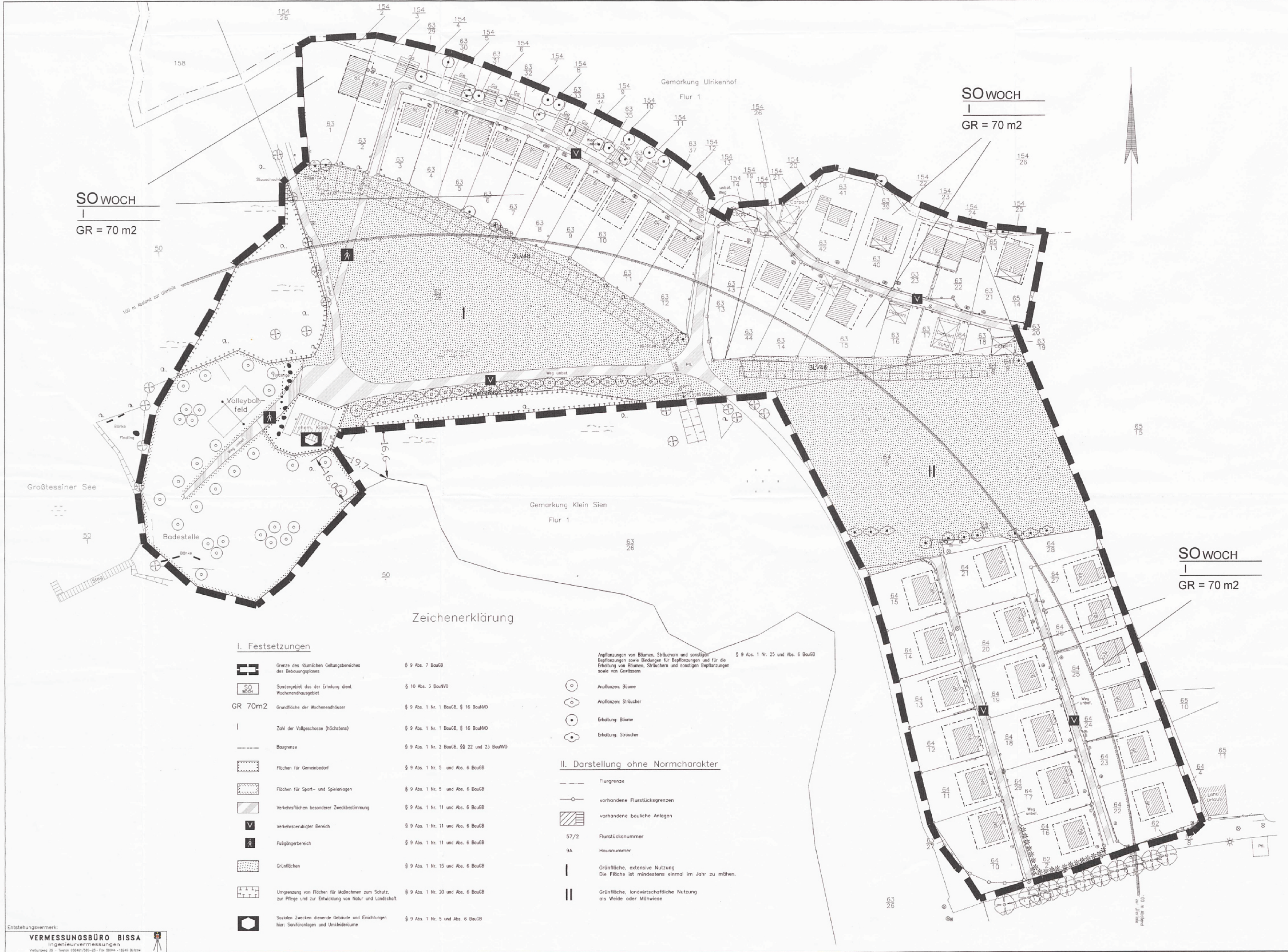
# Satzung der Gemeinde Jürgenshagen über den Bebauungsplan Nr. 3 "Bungalowsiedlung Klein Sien" in Klein Sien

## Verfahrensvermerke

- Aufteilung auf der Grundlage des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2004 gemäß § 2 des Baugesetzbuches
- Die frühere Bürgerentscheidung vom 13.12.2004 ist aufgehoben
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Inhalt des Beschlusses und zur Auslegung bestimmt
- Die von der Planung hergeleitete Abgabe einer Stellungnahme aufgehoben
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, liegt in der Zeit vom 02.12.2004 bis zum 02.12.2005 während der Dienststunden im Amt Bürgerservice nach § 1 Abs. 3 BauV öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Anzeigen während der Auslegung von jedem schlicht oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 02.12.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Besuchen und Anzeigen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.2005 geprüft. Von Stellungnahmen ist keine Kenntnis zu erlangen.
- Der Bebauungsplan ist mit dem Inhalt des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2004 fertiggestellt.
- Die Nebenbestimmungen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Hinweise sind beschriftet. Der Inhalt der Nebenbestimmungen ist im Besonderen in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) angegeben.
- Der Bebauungsplan ist mit dem Inhalt des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2004 fertiggestellt.
- Die Erstellung der Planzeichnung, der Planzeichnung, sowie die Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.12.2004 durch Veröffentlichung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gefährdung der Herstellung von Verkehrsmitteln und Gemeinschaften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Inhalt des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2004 fertiggestellt.

## Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



### Zeichenerklärung

- |  |                                                                                                         |                                            |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                             | § 9 Abs. 7 BauGB                           |  | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern | § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB |
|  | Sondergebiet, das der Erhaltung dient                                                                   | § 10 Abs. 3 BauVO                          |  | Anpflanz: Bäume                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Grundfläche der Wochenendhäuser                                                                         | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO         |  | Anpflanz: Sträucher                                                                                                                                                                             |                                    |
|  | Zahl der Vollgeschosse (höchstens)                                                                      | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO         |  | Erhaltung: Bäume                                                                                                                                                                                |                                    |
|  | Baugrenze                                                                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO |  | Erhaltung: Sträucher                                                                                                                                                                            |                                    |
|  | Flächen für Gemeinbedarf                                                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB          |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Flächen für Sport- und Spielanlagen                                                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB          |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                                              | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB         |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Verkehrsbereinigter Bereich                                                                             | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB         |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Fußgängerbereich                                                                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB         |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Grünflächen                                                                                             | § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB         |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Umgewidung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB         |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Sanitäranlagen und Umkleekabinen              | § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB          |  |                                                                                                                                                                                                 |                                    |

Kreis Güstrow, Gemarkung Klein Sien, Flur 1; Gemarkung Ulrikenhof, Flur 1

## Teil B - Text

- Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)**
  - Die Größe der Grundfläche der Wochenendhäuser, einschließlich Dachüberstand und Terrassen wird auf maximal 70 m<sup>2</sup> begrenzt. (§ 10 Abs. 3 und § 16 Abs. 2 BauVO)
  - Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens 1 festgesetzt. Ein Dachstuhl ist nicht zulässig. (§ 16 Abs. 3 BauVO)
  - Pro Wochenendhaus ist die Errichtung von zwei Stellplätzen zulässig. Ein Stellplatz kann als Carport bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Neuerrichtung von Carports ist unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauVO) Die Errichtung der Stellplätze (Carports) außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche ist zulässig. (§ 13 Abs. 8 BauVO)
  - Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur als Erweiterung der Wochenendhäuser oder im Zusammenhang mit der Errichtung eines Carports bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauVO)
- Gestaltung gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V. § 86 LBAu M/V**
  - Die Dächer der Wochenendhäuser sind als Putz- oder einfache Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 - 20° auszubilden.
  - Die Neubeauftragung von Wegen ist nur mit einer wassergebundenen oder wasserdrurchlässigen Oberfläche, auch Pflaster mit Sandfüllung zulässig.
  - Erdfriedhöfe werden in der Höhe auf 1,30 m begrenzt.
- Pflanz- und Erhaltungsgebiete sowie sonstige gründerische Festsetzungen gemäß § 9 BnatSchG**
  - Als Ausgleich für Erweiterungen der Wochenendhäuser über die vorhandene befestigte Fläche hinaus sind standortgerechte Sträucher oder Bäume auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch oder je 10 m<sup>2</sup> ein Baum.
  - Pflanzliste und Pflanzqualität
    - Sträucher (Baumschulware 2x verpflanzt o.B.)
      - Hazel (*Corylus avellana*)
      - Hainbuche (*Corpus betulus*)
      - Hundrose (*Rosa canina*)
      - Hortkirsche (*Prunus spinosa*)
      - Schneeball (*Viburnum opulus*)
      - Pflaumenhölchen (*Euonymus europaeus*)
    - Bäume (3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm)
      - Birke (*Betula pendula*)
      - Eiche (*Quercus robur*)
      - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
      - Linde (*Tilia cordata*)
      - Schwarzleite (*Alnus glutinosa*)
  - Grünfläche I ist extensiv zu bewirtschaften. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juli erfolgen. Ein zweiter Schnitt ist ab September möglich. Das Mähgut ist spätestens 14 Tage nach dem Schnitt zu entfernen. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Textlicher Hinweis**
  - Das Phrengelie befindet sich in der Trinkwasserzone III der Warnow. Die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101, Teil I, Grundwasser) vom Februar 1995 sind einzuhalten. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen.
  - Hinweis Denkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V ( zuletzt geändert am 22.11.2001) [DSchG 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

## Übersichtsplan



Entstehungsvermerk:  
 Auszug aus der Flurliste Gemarkung Klein Sien Flur 1, Verordnungsnummer Nr. 30/2004  
 Gemarkung Ulrikenhof Flur 1, Nr. 06/2006  
 Verordnungsnummer Nr. 06/2006  
 Herausgeber: Landratsamt Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt  
 M 1:5.000

## Satzung

der Gemeinde Jürgenshagen  
 Kreis Güstrow  
 über den

Bebauungsplan Nr. 3

"Bungalowsiedlung  
 Klein Sien"

September 2006

Entwurf: Ing.-Büro Osterkamp & Kluck  
 Beratende Ingenieure GmbH  
 Dorfplatz 8  
 19276 Gültzow

B 21