

SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS MISCHGEBIET NEUENDORF

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 489, 612), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Broderstorf vom 01.09.1999 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Mischgebiet „Neuendorf“, begrenzt im Süden durch das Flurstück 204, im Westen durch das Flurstück 205, im Norden durch die Grünfläche und das darin eingeschlossene „Große Wasser“ und im Osten durch die „Hauptstraße“ nach Neu Roggenin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 - 11 der Bauordnungsverordnung -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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl hier 0,2

I Zahl der Vollgeschosse hier 1 Geschoß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturnahe Parkanlage

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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

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)

Bemaßung (Straßenbegrenzungslinie - Baugrenze) in Meter

KENNZEICHNUNGEN

2 Nummer des Baugebietes, hier 2

vorhandene Flurstücksgrenze

52 Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

S Sichtfläche

vorhandene Wasserflächen

TEIL B

TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 1 BauNVO
Die Baugebiete sind als Mischgebiet festgesetzt. (§ 6 BauNVO)

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO. Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 16 BauNVO
Die angegebenen Grundflächenzahlen sind Höchstmaße und dürfen nur durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 50,00 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands allgemein zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Straßenverkehrsfläche zulässig (§, Sichtfläche).

6. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 3 BauGB und § 86 LBauO M-V

- Fassaden mit über 25,00 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünungen.
- Notwendige Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum sind als mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen herzustellen (gilt auch ergänzend für den Fall notwendiger baulicher Einfriedungen).
- Die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Grünfläche, auch der darin enthaltenen Wasserfläche (Großes Wasser) hat mit heimischen freiwachsenden Laubgehölzhecken unterschiedlicher Breite und wechselnder Höhe bis zu 1,20 m zu erfolgen.
- Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Auf Grundstücken mit mehr als 250 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist je angefangener 250 m² dieser Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Nicht bebauten Grundstücksteile sind zu begrünen.

- Entlang der südlichen und westlichen Baugrenze sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als dreiteilig geschichtete Hecke in einer Breite von 3 - 8 m anzulegen.
- Entlang der Straßenverkehrsflächen sind diese Flächen als straßenbegleitende Baumpflanzung anzulegen. Dabei ist je 2 m² Fläche mindestens ein 2 mal verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- Die naturnahe Parkanlage ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Die vorhandene Wasserfläche innerhalb der Grünflächen ist zu renaturieren (Bereinigen von Verschmutzungen und Anpflanzen von Gehölzen im Uferbereich, Beseitigung der Einzäunungen und Unterbindung intensiver Kleintierhaltung).
- Innerhalb der Grünfläche, festgesetzt als naturnahe Parkanlage der Gemeinde Broderstorf, sind Gehölzflächen weitgehend sich selbst zu überlassen. Wiesenflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und nicht zu düngen.

- 7. Sonstige Festsetzungen**
- Alle befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigen Deckschichten auszuführen.
 - Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig.
 - Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszuweisen (abgesenkte Bordsteine).
 - Die Dächer der jeweiligen Hauptbaukörper sind als Steildächer mit den Neigungen von 43 - 48° auszuführen. Ausnahmen sind zulässig für in der Baumaschine untergeordnete Nebenanlagen.
 - Die Dachflächen sind mit Materialien in den Farben Rot - Rotbraun zu decken.
 - Außenwände der jeweiligen Hauptbaukörper sind in rot-rotbraunem Verblendmauerwerk, oder hellen Putzen sowie Anstrichen mit einem Remissionswert von mindestens 40 % in der Farbhellichtigkeit auszuführen.
 - Grelle und reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.
 - Werden Gebäudegruppen errichtet, sind die Gebäudeaußenwände im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.
 - Garagen, Carports und andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen, offene Stellplätze sind einzuzäunen.
 - Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
 - Müllstandplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.
 - Ein Mindestabstand von 4,0 m vom Garagentor zu den Straßenbegrenzungslinien darf nicht unterschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur beabsichtigten 2. vereinfachten Änderung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 20.04.1999 erfolgt.

2. Der von der 2. vereinfachten Änderung der Satzung berührte Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 16.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 07.04.1999 den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.04.1999 bis zum 01.06.1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 20.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange und die Anregungen von Bürgern am 01.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.1999 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.09.1999 gebilligt.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

8. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 20.09.1999 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak 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 (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

9. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

10. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

11. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

12. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

13. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

14. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

15. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

16. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

17. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

18. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

19. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

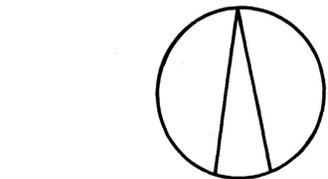
20. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

21. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

22. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

23. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.

24. Die Satzung ist am 21.09.1999 in Kraft getreten.



Maßstab 1 : 1000

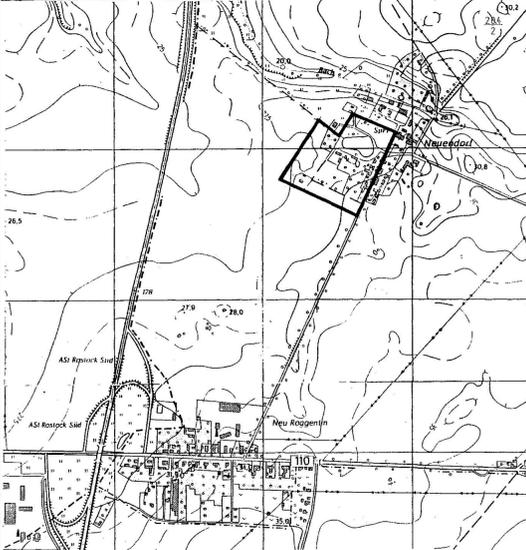
MI 4
GRZ 0,2
Steildach
43 - 48°

MI 3
GRZ 0,2
Steildach
43 - 48°

MI 1
GRZ 0,3
Steildach
43 - 48°

MI 2
GRZ 0,2
Steildach
43 - 48°

Übersichtsplan M 1 : 10 000

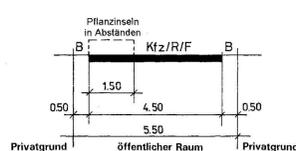


Dipl.-Ing. (FH) R. Lorenz
Öffentl. best. Verm.-ing.
M HEGENTORREN 15
18117 ROSTOCK
TEL 650910 FAX 650915

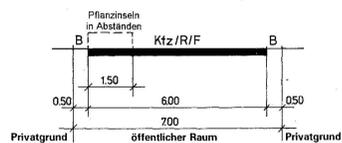
Sonderzeichnung
Gemeinde : Broderstorf
Gemarkung : Neuendorf
Flur : 1
Flurstück : diverse
Maßstab : 1:1000

STRASSENPROFILE

Verkehrsberuhigter Bereich



Planstraße A und B



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
B = Bankett

Gemeinde Broderstorf

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 3

Für das Mischgebiet Neuendorf
in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung

Broderstorf, September 1999



Lange
Bürgermeister