

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DIE GEMEINDE LAENDORF

SATZUNG TEIL A UND TEIL B DER GEMEINDE LAENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

TEIL - A - PLANZEICHNUNG



TEIL - B - TEXT

VERFAHRENS-VERMERKE



Gemarkung Laendorf Flur 1

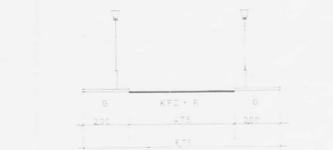
MASSTAB 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

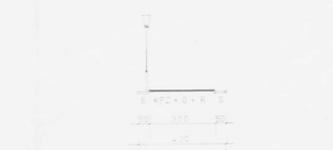
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 1-11 BauNVO	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 (1) 11 und Abs. 6 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Strassenverkehrsflächen	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16-20 BauNVO	Strassenbegrenzungsline	
GRZ	Grundflächenzahl § 16, 17, 19 BauNVO	Verkehrsberuhigter Bereich	
GFZ	Geschossflächenzahl § 16, 17, 20 BauNVO	FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN	§ 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (6)
FH	Festhöhe als Höchstgrenze § 18 BauNVO	Recyclingcontainer	
L.F.	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 18 BauGB § 9 (6) BauGB
BAUWEISE BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 20, 23 BauNVO	Öffentliche Grünflächen	
o	Offene Bauweise § 22 BauNVO	Spielplatz	
E	Nur Einzelhäuser zulässig	Private Grünflächen	
E-D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig		

MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (6) BauGB § 9 (1) 25 a und (6) BauGB	Mit Geh-, u. Leitungsrechten zu beizuhaltenden Flächen zugunsten der Träger	§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Alte Grundstücksgrenzen lt. Lage- und Höhenplan/Flurkarte	
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 (7) BauGB § 9 (6) BauGB	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu beizuhaltenden Flächen zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans			

PLANSTRASSE A UND B - ANLIEGERSTRASSE



PLANSTRASSE C, D - ANLIEGERWEG



1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG

1.1. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind bis zu einer Höhe von 0,7 m bezogen auf die Höhe der Fassade der angrenzenden Straßenseite zulässig.
Die Einfriedungen sind dem ästhetischen Charakter der Siedlung anzupassen und als begrünter Zaun bzw. als lebende Hecke auszubilden.

1.2. BAUKÖRPER
Zugelassen werden Einzelhäuser und Doppelhäuser als eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.
Für die Nutzer wird das Satteldach, das Krüppelwalmdach bzw. das Walmdach vorgeschrieben.
Dachgauben werden zugelassen.
Die Dachneigung wird mit 30 Grad bis 50 Grad festgesetzt. Die Dachneigung hat mit röhlichen Dachziegeln zu erfolgen. Im Dachbereich liegende Entleerter sind auf eine Breite von 1,00 m beschränkt.
Die Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser bzw. gewerblich genutzten Gebäude sind in röhlichen Verbundmauerwerk bzw. in hellen Putzflächen zu errichten. Sind Sockel erforderlich, so ist die Höhe 0,3 m gemessen von der Oberkante des Sockels bis zur Oberkante der Kellerdecke nicht zu überschreiten.
Gebäude, die breiter als 16 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden.
Die Dachform der Nebengebäude ist der Hausachse anzupassen oder als Flachdach mit Anbau und Innenabwasserung auszubilden. Die Nebengebäude sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude zu errichten.

1.3. VERKEHRSLÄCHEN
Sämtliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Plans, einschließlich Gehwege, Plätze und Parkflächen sind in Verputzplattler auszuführen.
Alle Straßeneingänge erhalten eine Straßenbegrenzung.
Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf dem eigenen Grundstück einzurichten.
Die Grundstückszufahrten werden in der Planungsphase in Abstimmung mit den Bauherren festgesetzt.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Ausgleichsmaßnahmen für in Anspruch genommene Grünflächen sind nachzuweisen.
Das geplante Wohngebiet wird als Verkehrsberuhigte Zone festgesetzt. Die Höchstgeschwindigkeit wird mit 30 km/h vorgeschrieben.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG

Für die bauliche Nutzung gilt § 4 der BauNVO.
Die maximal zulässige Festhöhe wird im Wohngebiet für die Einfamilien- und Doppelhäuser mit 11 m über der bestehenden Geländeoberfläche (GKO) festgesetzt.
Innendach der bei der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Schrägen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen gleicher Art sowie die Bepflanzung und Entweidung mit einer Höhe von max. 0,7 m über der Fassade des zugehörigen Straßeneinganges unzulässig.
Innendach des Bereiches zwischen Straßeneingängen und maßstablicher Bepflanzung ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten und Eingangsbereichen unzulässig.
Für Grünung, Schemel, Pflege und Unterhaltung seines Grundstückes und der Bebauung einschließlich der Grundstücksgrenzen ist der Eigentümer selbst verantwortlich.

3. UMWELTMASZNAHMEN UND LÄRMSCHUTZ

Die Wohn- und Geschäftshäuser sind so zu errichten, daß die Anforderungen an den baulichen energieparenden Wärmeschutz dem Stand der Technik entsprechen.
Es ist eine Niedrigenergiebauweise mit Wärmedurchgangskoeffizienten von Dach- und Außenwänden sowie Kellerdecken lt. WSKVVO - bei Fenstertischen incl. Rahmen lt. WSKVVO (Zwischen-Wärmeschutzverglasung) anzustreben.
Die Forderungen gem. Bundesimmissschutzgesetz und der DIN 18 055 (Schallschutz im Städtebau) sind einzuhalten.
Der Schallschutz ist für die inforamische benachbarte Wohnbebauung nachzuweisen.
Die Topographie ist weitestgehend zu erhalten. Die Gebäudehöhen sind auf der Grundlage einer minimalen Planierung mit der Baugenehmigung festzusetzen.

4. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit artenreicher, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zusammen zu errichten.
Die Fläche der Sträucher soll im Mittel 1,50 m betragen.
Die Baumstammfläche der Wohnhäuser sind mindestens mit einem standortgerechten Laubbäum zu bepflanzen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzen.
Es sind nur heimische standortgerechte Bäume mit einem Mindestbaumstammeser von 4 cm in 1,0 m Stammhöhe zu setzen.
Die Anpflanzungen nach Bebauungsplan sind vom jeweiligen Eigentümer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren bzw. nach Erwerb oder erfolgreicher Umlage nach 3 Jahren vorzunehmen.

5. BAUGEBOT

Im Sinne des § 176 BauGB wird ein Baugelb errichtet.
Die Frist beträgt bis Baubeginn 12 Monate nach Verkaufsverhandlung.

Aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baupostgesetzes in der Fassung vom 8. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 2263), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XII Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 1990 (BGBl. I. S. 882, 1123) sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50) 1990 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.09.1993 und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet 'Laendorf' betreffend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) errlassen:

Aufgeleitet aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.06.1992. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 25.02.1992, Datum 25.02.1992, durch Abdruck in der Bekanntmachungsstellen vom 07.09.1993, Datum 07.09.1993, erfolgt.
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Die Planungsanfrage und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung mit § 4 Abs. 3 BauNVO an das Innenministerium des Mecklenburg-Vorpommern errichtete am 17.06.1992.
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Die fünfjährige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.11.93 ist die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind von 15.11.93/15.11.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans betreffend auf der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 07.09.93 bis zum 07.09.93, während derer der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können, an der Öffentlichkeit ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.09.93 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden, bis zum 07.09.93.
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Der karastermäßige Bestan am 01.06.1993 wird als richtig (Teil B) bezeichnet.
Hinsichtlich der öffentlichen Darstellung der Grenzpläne ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur Größe erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt.
Regelgebühren können nicht abgeleitet werden.
Geldsumme der 1702,34 m Auftrag gem. i. d. Anlage
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, betreffend auf der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.09.93 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.09.93 genehmigt.
Laendorf, den 15.11.93
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 3 Abs. 1 BauGB am 27.06.1994 dem Herrn Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Genehmigung vorgelegt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 24.06.1994 erklärt, daß er keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend macht und die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 07.09.1993 als gültig genehmigt. Rechtsvorschriften betreffend die Gleichzeitigkeit sind die öffentlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Laendorf, den 28.06.1994
Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, betreffend auf der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Laendorf, den 28.06.1994
Bürgermeister



VERLEIHER GEMEINDE LAENDORF

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

ENTWURF B 90

BEARBEITUNGSSTAND : JUNI 1993