Bebauungsplan Nr. 4 des Planungsverbandes Laage für das Gebiet der Gemeinde Hohen Sprenz / Ortsteil Dudinghausen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsverbandes vom 17.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ..... erfolgt.
   Laage, 11.04.2006
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher:

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 21 Abs. 1 LPLG beteiligt worden.
   Laage, 11.04.2006
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
   Laage, ...
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.2005 und 06.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Laage, 11.04.2006
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

5. Der Planungsverband hat am 08.06.2004 und am 10.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Laage, 11.04.2006
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2005 bis zum 21.04.2005 während folgender Zeiten
   Montag von 09.00 - 15.00 Uhr (Einlaß nach Meldung über die Eingangsklingel)
   Dienstag von 09.00 - 18.00 Uhr
   Mittwoch von 09.00 - 15.00 Uhr (Einlaß nach Meldung über die Eingangsklingel)
   Donnerstag von 09.00 - 18.00 Uhr
   Freitag von 09.00 - 13.00 Uhr
   in der Stadtverwaltung Laage, Am Markt 7, im Bürgerbüro nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. März 2005 durch den Amtsleiter Landesplanung/Stadtentwicklung des Landkreises Güstrow ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Laage, 11.04.2006
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

7. Der katastermäßige Bestand am 29.05.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Landkreis Güstrow
   Der Landrat
   Katasteramt
   Postfach 1455
   18264 Güstrow
   Tel.: 03843 / 755-0 Fax: 755 99 99
   13.02.2006
   Siegelabdruck — Katster- und Vermessungsamt

8. Der Planungsverband hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Laage, 11.04.2006
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
   Eigleir haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 14.11.2005 bis zum 28.11.2005 während folgender Zeiten
   Montag von 09.00 - 15.00 Uhr (Einlaß nach Meldung über die Eingangsklingel)
   Dienstag von 09.00 - 18.00 Uhr
   Mittwoch von 09.00 - 15.00 Uhr (Einlaß nach Meldung über die Eingangsklingel)
   Donnestag von 09.00 - 18.00 Uhr
   Freitag von 09.00 - 13.00 Uhr
   in der Stadtverwaltung Laage, Am Markt 7, im Bürgerbüro erneut öffentlich ausgelegen. (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 jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.11.2005 durch den Amtsleiter Bauplanung/-ordnung ortsüblich bekannt gemacht worden.
   oder
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
   Laage, 11.04.2006
   Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

10. Der Planungsverband hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
    Laage, 11.04.2006
    Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2006 vom Planungsverband als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Planungsverbandes vom 27.03.2006 gebilligt.
    Laage, 11.04.2006
    Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Laage, 11.04.2006
    Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

13. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 10.05.2006 durch den Amtsleiter Bauplanung/-ordnung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr. 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Paragr. 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2 vom 21. Januar 1998) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragraph 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 10.05.2006 in Kraft getreten.
    Laage, 5.5.2006
    Siegelabdruck — Der Verbandsvorsteher

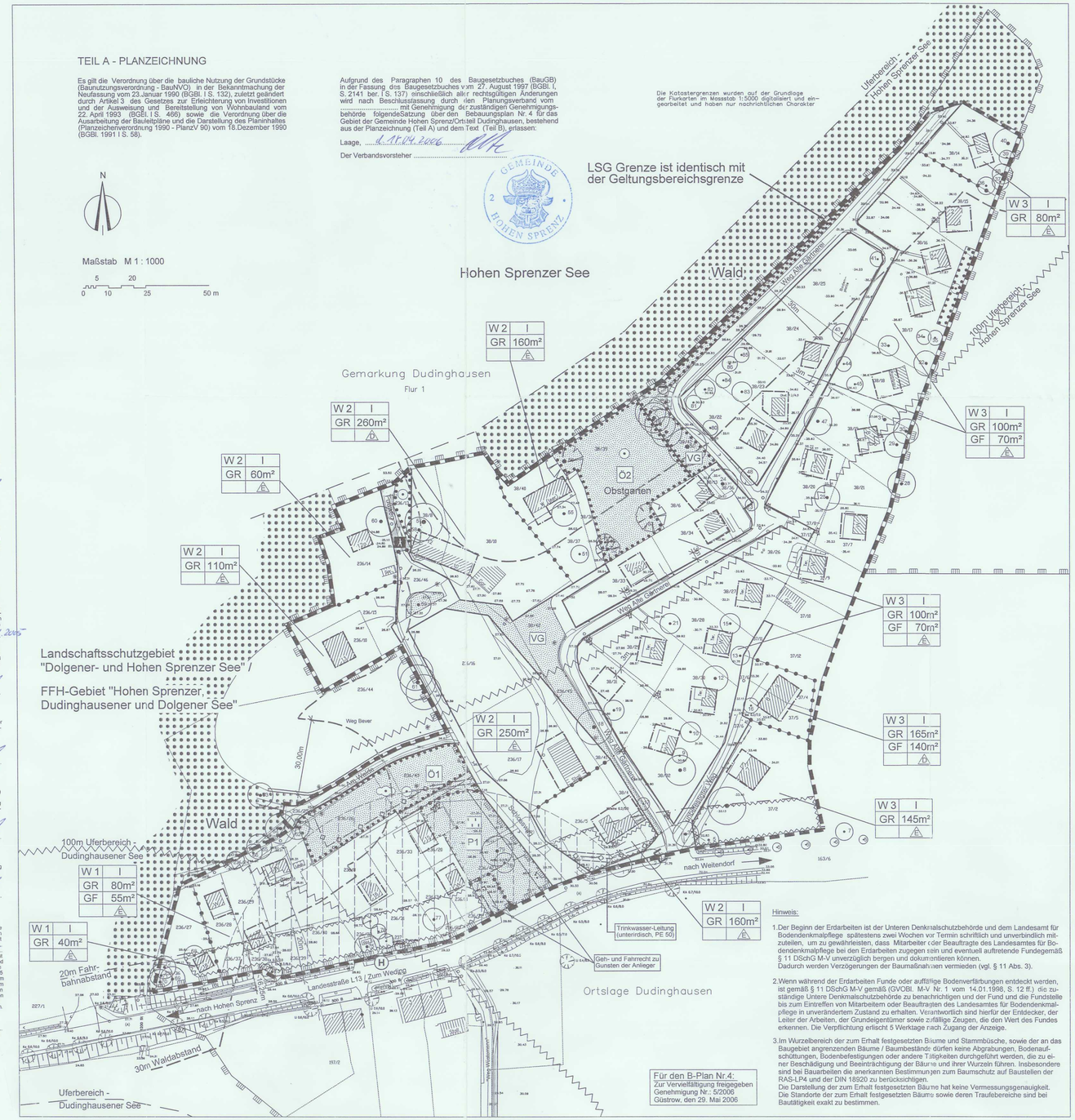
TEIL A - PLANZEICHNUNG

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), zuletzt 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) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch den Planungsverband vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgendeSatzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet der Gemeinde Hohen Sprenz/Ortsteil Dudinghausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Laage, 11.04.2006

Der Verbandsvorsteher .....



Hinweis:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Fundegemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.
   Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V gemäß (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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.

3. Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Stammbüsche, sowie der an das Baugebiet angrenzenden Bäume / Baumbestände dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufschüttungen, Bodenbefestigungen oder andere Tätigkeiten durchgeführt werden, die zu einer Beschädigung und Beeinträchtigung der Bäume und ihrer Wurzeln führen. Insbesondere sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen der RAS-LP4 und der DIN 18920 zu berücksichtigen.
   Die Darstellung der zum Erhalt festgesetzten Bäume hat keine Vermessungsgenauigkeit. Die Standorte der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie deren Traufebereiche sind bei Bautätigkeit exakt zu bestimmen.

Für den B-Plan Nr.4:
Zur Vervielfältigung freigegeben
Genehmigung Nr.: 5/2006
Güstrow, den 29. Mai 2006

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

- GF 70m² — Geschoßfläche
- GR 100m² — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- VG — Verkehrsgrün
- Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö1 | P1 — Öffentliche / Private Grünfläche
- Wiese (Zusatzzeichen)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Paragr. 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Pumpe
- unterirdische Leitungen
- LSG — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzojekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)
- 100 m Gewässerschutzstreifen (Zusatzzeichen)
- Waldfläche
- 30 m Waldabstand (Zusatzzeichen)
- 20 m Fahrbahnabstand (Zusatzzeichen)
- Bodendenkmal

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 38/29 — Flurstücksnummer
- •28.72 — Höhenpunkte
- vorhandene Wohngebäude / sonstige Gebäude
- 3m — Bemaßung
- Böschung
- Mast
- W 1 — Teilgebietsnummern
- Baum

Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 In den Teilgebieten W 1 und W 3 sind nur Wohngebäude zulässig.

1.3 In dem Teilgebiet W 2 sind Wohngebäude und die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Sonstige bauliche Anlagen

2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche in den Teilgebieten W 1 und W 3 sind nur Flächen von Wohngebäuden und der dazu gehörigen Terrassen mitzurechnen.

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche in dem Teilgebiet W 2 sind die Flächen von Wohngebäuden mitzurechnen.

2.3 In den Teilgebieten W 1 und W 3 ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

2.4 Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten W 1 und W 3 darf nur für die Errichtung von (überdachten) Stellplätzen, (überdachten) Sammelstellen zur Abfallentsorgung sowie überdachten Abstellräumen überschritten werden, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücken selbst dienen, sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und sie einem auf die Baustruktur bezogenen einheitlichem System der Zuordnung zum Gebäude bzw. Vor- und Gartenbereich legen (§14 BauNVO).

3. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

3.1 Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis den Anschluss der Flurstücke 238/8, 236/21 und 236/31-236/34 der Gemarkung Dudinghausen an die Straße Schlossweg bzw. Landesstraße L13 zu erhalten und zu unterhalten.

4. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß §1a BauGB in Verbindung mit §9 (1) Nr. 25a und §9 (1a) BauGB

4.1 Auf den Grundstücken im geplanten Wohngebiet W 1, auf denen ein Baufeld festgesetzt ist, ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum entsprechend Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Auf den Grundstücken im geplanten Wohngebiet W 3, auf denen ein Baufeld festgesetzt ist, ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum entsprechend Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den Grundstücken mit den Flurstücksbezeichnungen 37/10, 37/12, 38/6, 38/12, 38/23, 38/24, 38/25, 38/30, 38/31 ist je ein weiterer Baum entsprechend Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 In den Grünflächen P1 und Ö2 ist das Grünland extensiv zu nutzen, ohne Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

5. Schallschutzvorkehrungen

5.1 Zum Schutz Betroffener vor Straßenverkehrs- und Flugverkehrsgeräuschimmissionen sind innerhalb des gesamten Plangebietes Außenwände und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von R'w=45 dB zu realisieren.

5.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

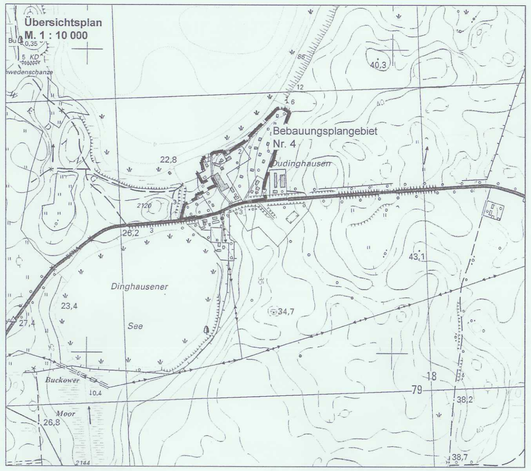
Pflanzliste

1. Obstbäume, Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang

Apfel	- Malus in Kultursorten
Birne	- Pyrus in Kultursorten
Kirsche	- Prunus in Kultursorten
Pflaume	- Prunus domestica in Kultursorten

2. Laubbäume, Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

Walnuss	- Juglans regia
Roßkastanie	- Aesculus hippocastanum
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior



STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
19053 Schwerin, Obotritenring 17
Tel. 0385/76014-0 Fax. 0385/734296
e-mail: stadtunddorf.sn@t-online.de

Bebauungsplan Nr. 4 des Planungsverbandes Laage für das Gebiet der Gemeinde Hohen Sprenz / Ortsteil Dudinghausen

B 375

M 1 : 1000 — März 2006