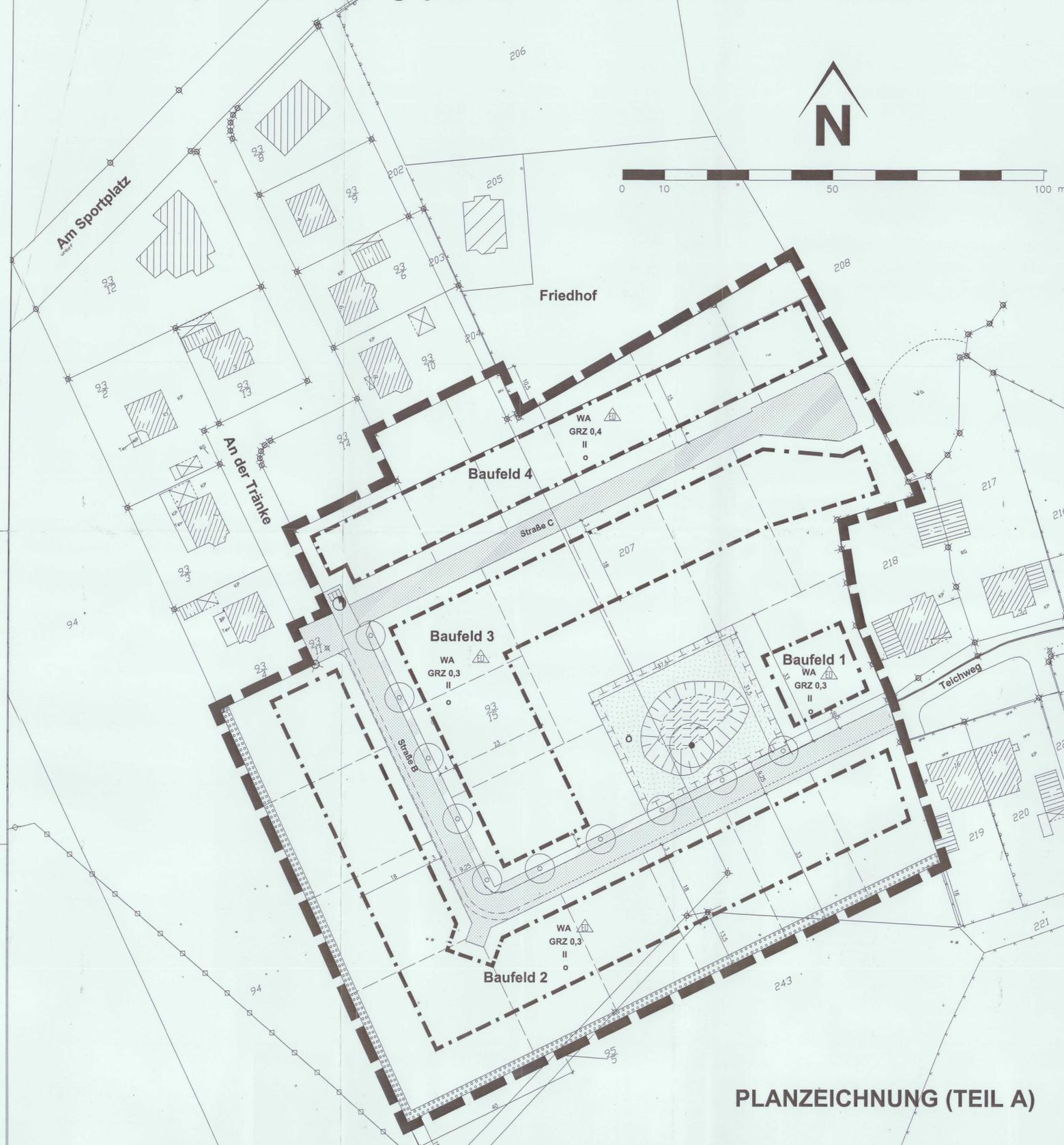


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Tränke" Jördenstorf

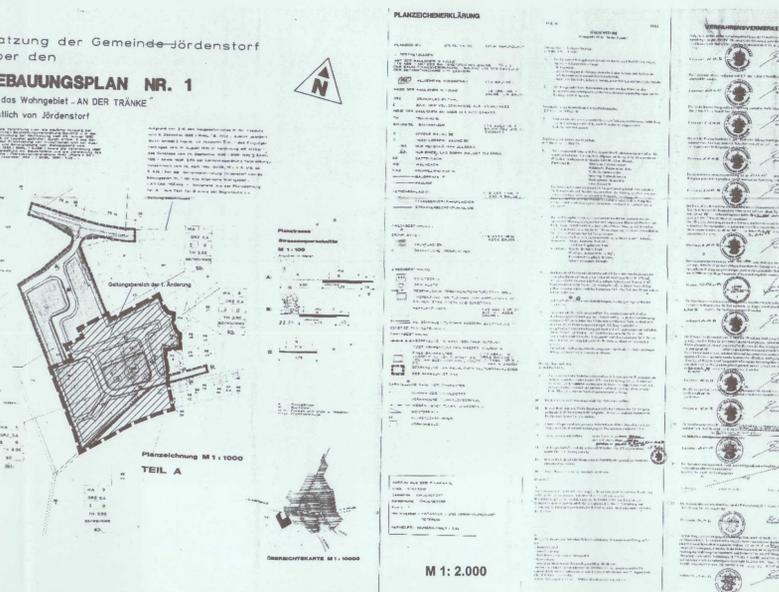


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- 2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
 - - - - - Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO
 - o offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
 - ▲ Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
 - ▨ Straßenverkehrsfläche (Straße/ Gehweg)
 - ▨ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche, Stellflächen / Bäume
- 4. Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
 - ⦿ Elektroenergie - Trafó
- 5. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB**
 - ◻ öffentliche Grünfläche / Pufferzone für Kleingewässer
- 6. Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - ▨ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 (a) BauGB
 - Baum anpflanzen
 - Baum erhalten
 - ▨ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- 8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs.7 BauGB**
 - ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
- 9. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - ▨ Gebäudebestand
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Maßangaben in m
 - - - - - Vorschlag Parzellengrenzen
 - Vorflutleitung außerhalb des Geltungsbereiches (nachrichtlich)

Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Jördenstorf "An der Tränke"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dient vorwiegend dem Wohnen
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.4 Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die fertige Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenabchnitts.

1.5 Garagen und Carports n. § 12 und Nebenanlagen n. § 14 BauNVO sind nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.
- 4. Flächen/ Maßnahmen z. Ausgleich § 1a Abs. 3 u. § 9 Abs.1a BauGB Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

4.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind im Abstand von 1,5 m zum Fahrbahnrand straßenbegleitend Laubbäume der Art Prunus avium 'Plena' (Vogelkirsche) als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.
Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten.
Die Zwischenräume, die nicht für öffentliche Parkflächen und Grundstückszufahrten genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern (Bodendeckern bis max. 40 cm Höhe) oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

4.2 Das Wohngebiet ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit 2 m breiten Hecken aus Bäumen und Sträuchern einzuräumen. (1 Strauch/m², 1 Baum/40 m² Hecke)
Pflanzliste:
Prunus spinosa Schlehe
Crataegus monogyna Weißdorn
Corylus avellana Haselnuss
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Viburnum lantana Schneeball
Sambucus nigra Holunder
Syringa vulgaris Flieder
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stieleiche
Prunus avium Vogelkirsche
Fagus sylvatica Buche
Acer campestre Feldahorn

4.3 Das Soll auf Flurstück 93/20 ist nach naturschutzfachlichen Kriterien auf der Grundlage einer mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Güstrow abgestimmten Ausführungsplanung zu renaturieren. Die Sohle ist zu entschlammten. Das Gewässer ist mit einer Pufferzone gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferbereich zu entwickeln ist.

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Einfriedungen
Zum öffentlichen Straßenraum sind Zäune oder Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 2. Fassaden
Die Fassaden sind als Verblendmauerwerk oder Putzfassade mit intelligenten Holz- und Glasflächen zulässig.
- 3. Dächer
Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 45° zulässig.



Aufgrund des § 10 I.V.m. § 13 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 GS M-V Gl.Nr. 2130-9 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Jördenstorf vom 26. Juni 2008 folgende Satzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Jördenstorf "An der Tränke" bestehend aus der Karte (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung Jördenstorf vom 23.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 03.05.2008 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz.
- 2. Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Tränke" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 3. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 02.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
- 4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Tränke" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2008 bis zum 16.06.2008 während der Geschäftszeiten des Amtes Mecklenburgische Schweiz - Bauamt, von Penitz-Allée 7 in 17166 Teterow und im Eingangsbereich des Amtes Mecklenburgische Schweiz - Nebenstelle Jördenstorf zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- 5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Abregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Jördenstorf "An der Tränke" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.06.2008 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 7. Der katastermäßige Bestand am 16.06.2008 ist als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:2.000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- 8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Jördenstorf "An der Tränke", bestehend aus der Karte (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 9. Die Genehmigung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Jördenstorf "An der Tränke" sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer zu jedermanns Einsicht werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 1. im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 44, hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.06.08 in Kraft getreten.

Landkreis Güstrow
Gemeinde Jördenstorf
Ortsteil Jördenstorf
1. Änderung B-Plan Nr. 1
Jördenstorf "An der Tränke"
B 187

AUFTRAGGEBER:
 Gemeinde Jördenstorf, Amt Mecklenb. Schweiz
 Von-Penitz-Allée 7
 17166 Teterow

AUFTRAGNEHMER:
 A & S GmbH Neubrandenburg
 Architekten · Stadtplaner · beratende Ingenieure
 August-Milch-Strasse 1 · 17033 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
 E-Mail: wunsch@as-neubrandenburg.de

Maßstab: 1: 500
 Architekt: Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann
 Datum: Genehmigungsfähige Planfassung Juni 2008
 Projektnummer \ Pfad: 2008 B 044/GF/DWG