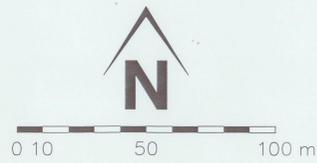


SATZUNG DER GEMEINDE JÖRDENSTORF

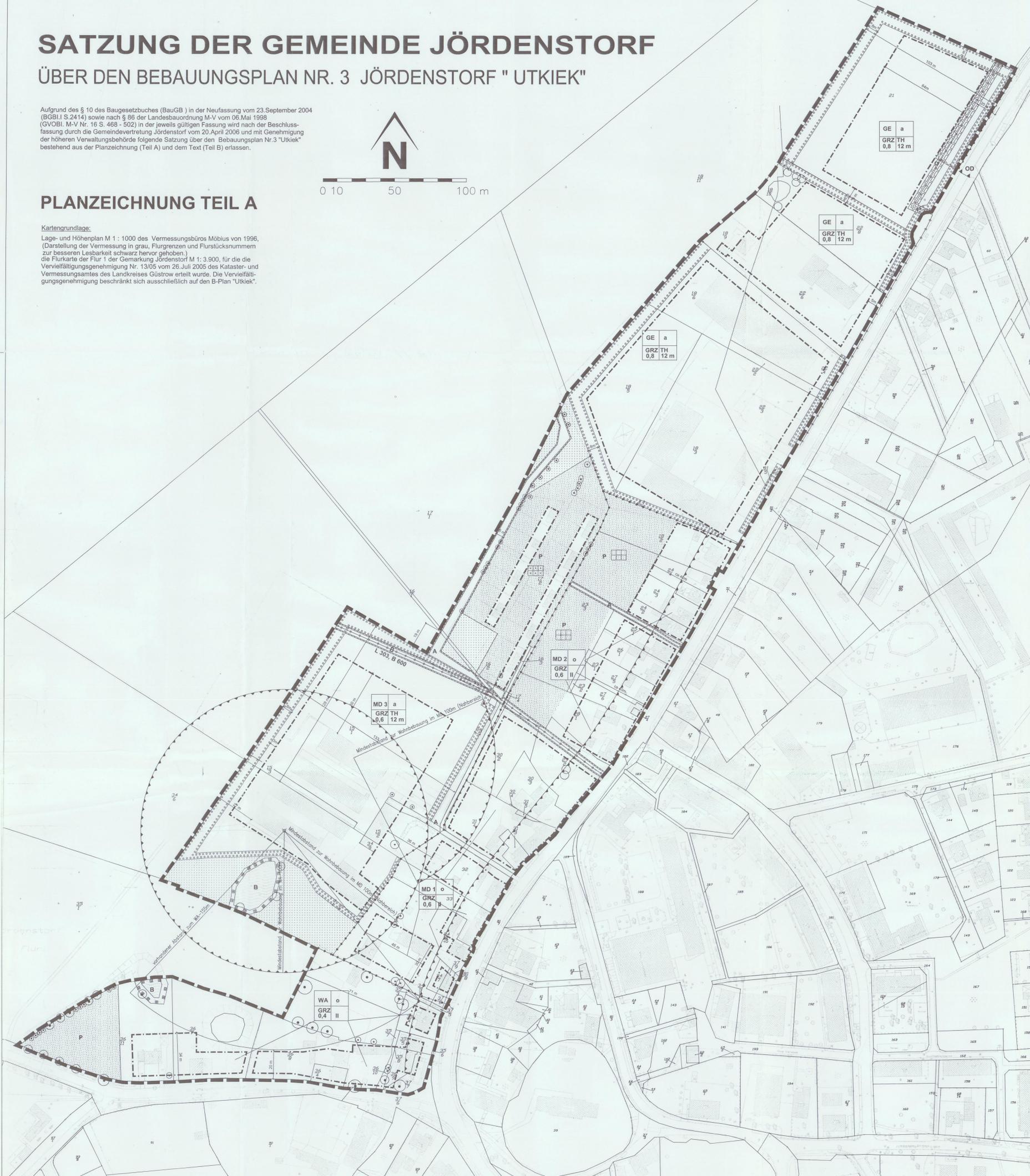
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 JÖRDENSTORF "UTKIEK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V Nr. 16 S. 468 - 502) in der jeweils gültigen Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Jördenstorf vom 20. April 2006 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Utkiek" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHNUNG TEIL A

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan M 1 : 1000 des Vermessungsbüros Möbius von 1996, (Darstellung der Vermessung in grau, Flurgrenzen und Flurstücknummern zur besseren Lesbarkeit schwarz hervorgehoben.)
die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Jördenstorf M 1 : 3.900, für die die Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 1305 vom 26. Juli 2005 des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Güstrow erteilt wurde. Die Vervielfältigungsgenehmigung beschränkt sich ausschließlich auf den B-Plan "Utkiek".



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 BauGB
MD	Dorfgebiet 1-3 Teilbereiche § 4 BauNVO
GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
TH 12,0m	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	
a	offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o	abweichende Bauweise § 22 Abs.1 BauNVO
- - -	Baugrenze § 22 Abs.3 BauNVO
Verkehrflächen	
	Straßenverkehrsflächen (Straßen, Wege) § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Grünflächen	
	Grünfläche p - private Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
	Dauerkleingärten
	Sonstige Gärten, Kleintierhaltung
Flächen für die Landwirtschaft	
	Acker / Koppel § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Erhaltungsgebot für Bäume § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts von Natur und Landschaft
	Wasserfläche § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs.5 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen der Leitung zu Gunsten des Eigentümers der Leitung
	Umgrenzung der Flächen die gemäß StrWG M-V § 31 Abs. 1 von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung freizuhalten sind (20 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand bis zur Baugrenze) § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, Lärm- gemäß DIN 18005 § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Richtlinienabstandsformierung gemäß VDI 3473 (Garuch) für Dorf- bzw. Wohngebiete mit Abstandsangabe in m
Planzeichen ohne Normcharakter	
Nutzungsart	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossigkeit/Traufhöhe
	Betonrohrleitung NW 600 L 303 des WBV "Teterower Peene"
	Hochedruckgasleitung der E.ON edis AG

TEIL B TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- #### Planungsrechtliche Festsetzungen
- ##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im Dorfgebiet Teilbereich 1 und 2 die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
Nr. 3 Tankstellen
Im gekennzeichneten Abstand zu den Ställen sind aus immissionschutzrechtlicher Sicht Wohngebäude unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im Dorfgebiet Teilbereich 1 und 2 die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen:
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im Dorfgebiet Teilbereich 3 die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 3 Sonstige Wohngebäude
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke
 - Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nr. 3 Vergnügungsstätten
 - Die Höhe der baulichen im MD 3 und im GE ist als Traufhöhe mit 12 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante bezogen auf NN.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Nebengebäude) nicht überschritten werden.
- ##### 2. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
- Im MD 3 und im GE ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen größer 50 m zulässig.
- ##### 3. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
- Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der jeweiligen Leitung werden in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen eingeräumt.
- ##### 4. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a u. § 9 Nr. 20 u. 25 BauGB
- Zur freien Landschaft ist auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 3 m breite 3-reihige Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Abstand in der Außenreihe von der Plangebiets- bzw. Grundstücksgrenze 2,5 m, Reihenabstand 1,5 m und Abstand in der Reihe 1 m, Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister.

Baumarten:	Sträucherarten:	Roter Hartflegel
Acer campestre	Cornus sanguinea	Haselnuss
Acer platanoides	Corylus avellana	Weißdorn
Carpinus betulus	Crataegus monogyna	Pflaumenthorns
Malus sylvestris	Eucunimus europaeus	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Lonicera xylosteum	Kreuzdorn
Quercus petraea	Rhamnus cathartica	Hühnerdorn
Tilia cordata	Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
	Viburnum tatarica	

- Eine 5 m breite 2-reihige Hecke aus einheimischen Sträuchern und Blüten aus an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich anzuzeigen. Abstand in der Außenreihe von der Plangebiets- bzw. Grundstücksgrenze 2,0 m, Reihenabstand 1,0 m und Abstand in der Reihe 1 m, Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister. Zwischen MD1 und MD3 sind die Sträucher auf einer Höhe < 2 m zu halten.
- Die geplante 3 m breite Hecke an der Straße darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern/Bauherren 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren.
- Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- In den umgrenzten Flächen des Dorfgebietes MD 1 und MD 2 und des allgemeinen Wohngebietes sind Fenster zu Schlafräumen in der lüftungswandigen Fassade (Hofseite) vorzusehen oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sind bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen folgende nach DIN 4109, Tabelle 8 erforderliche Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten:
Straßenseite - Lärmpegelbereich IV - erf. Schalldämmmaß R_wres für Wohnungen 40 und für Büros 35.
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Mindestabständen gemäß VDI 3473 sind zwischen Geruchsquelle und MD 1, 2 und WA keine neuen Wohngebäude zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Jördenstorf vom 11.11.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2004 im Bekanntmachungsblatt Nr. 15 des Amtes "Mecklenburgische Schweiz".
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 13.07.2005 beteiligt worden.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 28.06.2005 nach § 3 Abs. 1 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 mit Schreiben vom 13.07.2005 beteiligt worden.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die Gemeindevertretung hat am 10.11.2005 und am 29.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 29.11.2005 und am 13.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 01.12.2005 bis zum 08.01.2006 und vom 22.02.2006 bis zum 21.03.2006 während folgender Zeiten
montags 8:00 - 12:00 Uhr
dienstags 8:00 - 12:00 Uhr 14:00-18:00 Uhr
donnerstags 8:00 - 12:00 Uhr 14:00-16:00 Uhr
freitags 8:00 - 12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amt "Mecklenburgische Schweiz" - Bauamt - von Pentz-Allee 7 in 17166 Teterow und im Eingangsgebiet des Amtes "Mecklenburgische Schweiz" - Nebenstelle Jördenstorf- Neue Straße 1 in 17168 Jördenstorf ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Bekanntmachungsblatt Nr. 24 vom 19.11.2005 und im Bekanntmachungsblatt Nr. 03 vom 11.02.2006 des Amtes "Mecklenburgische Schweiz" bekannt gemacht worden.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Der katastermäßige Bestand am 24.6.05 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:3.900 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Landkreis Güstrow
Güstrow, den 29.05.2006 Katasteramt Landkreis Güstrow
Die Landesvermessungsamt
Postfach 148
2604 Güstrow
Tel. 6904 756181 Fax: 756250
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit vom 26.01.2006 und am 20.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Utkiek" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.04.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.04.2006 gebilligt.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.07.2006 erteilt.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.07.2006 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.07.2006 bestätigt.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Jördenstorf, den 13.06.06 Bürgermeisterin H. Langhoff
- Die Erteilung der Genehmigung 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 erhalten ist, sind am 13.07.2006 im Bekanntmachungsblatt des Amtes "Mecklenburgische Schweiz" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.3.2006 in Kraft getreten.
Teterow, den 13.06.06 Amtsvorsteher

Projekt: **Satzung der Gemeinde Jördenstorf über den Bebauungsplan Nr.3 "Utkiek"**

Auftraggeber: Gemeinde Jördenstorf - Amt "Mecklenburgische Schweiz" von-Pentz-Allee 7 17166 Teterow **8189**

Stand des Verfahrens: ausgefertigte Satzung

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadplaner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Datum 09/2006
Maßstab 1:1000
Projektnummer: 2005/015