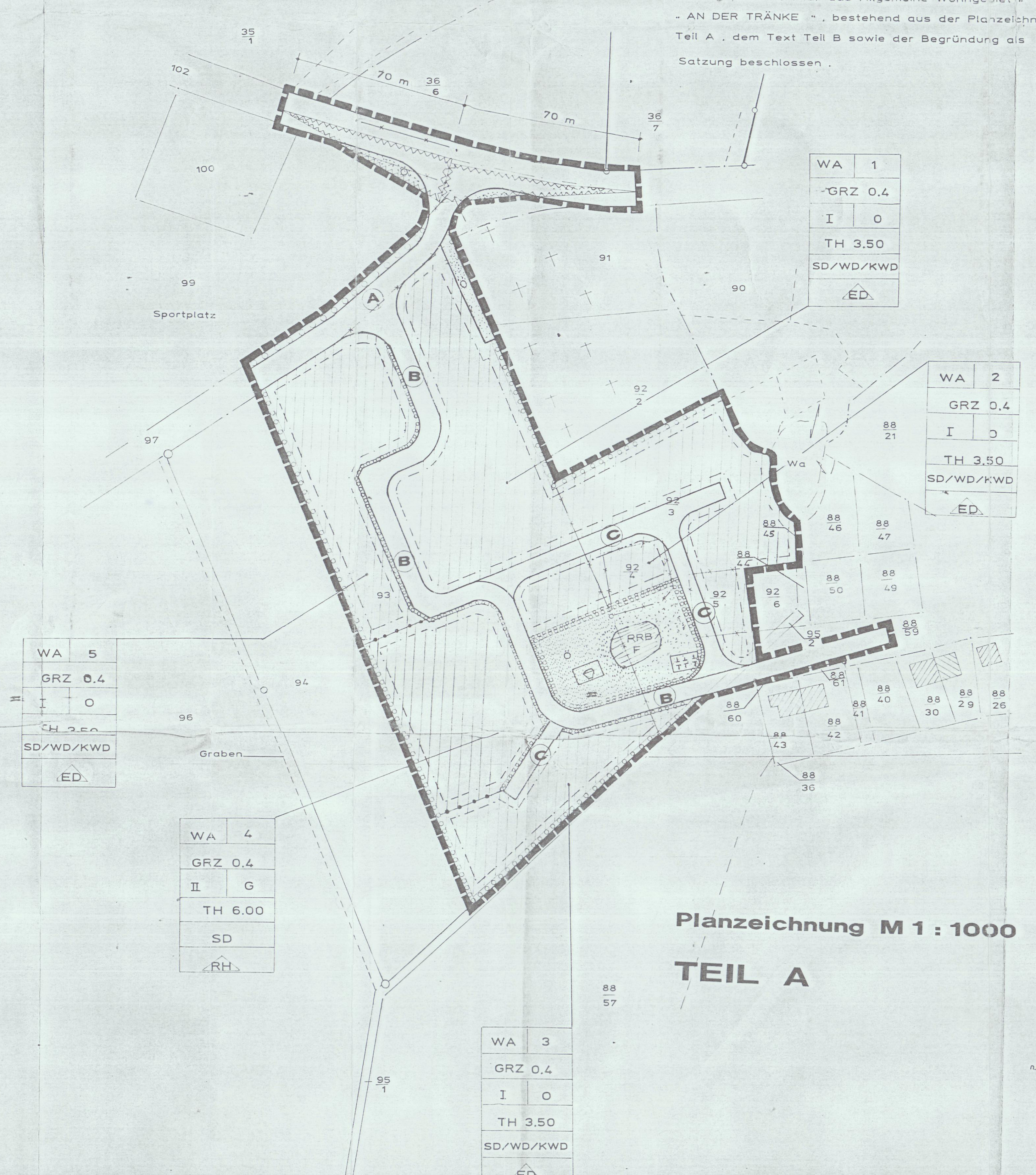
Satzung der Gemeinde Jördenstorf über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für das Wohngebiet „AN DER TRÄNKE" westlich von Jördenstorf

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGB .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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -Planz.V 90) vom 18. Dezember 1990 - (BGBL. 1991 I S.58) .

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL.1990 II S.885/ 1122) ,sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg/ Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M - V S. 518, ber. S. 635) hat die Gemeindevertretung Jördenstorf den Bebauungsplan Nr. 1 für das Allgemeine Wohngebiet „ „ AN DER TRÄNKE " , bestehend aus der Planzeichnung Teil A , dem Text Teil B sowie der Begründung als Satzung beschlossen .



Planzeichnung M 1 : 1000

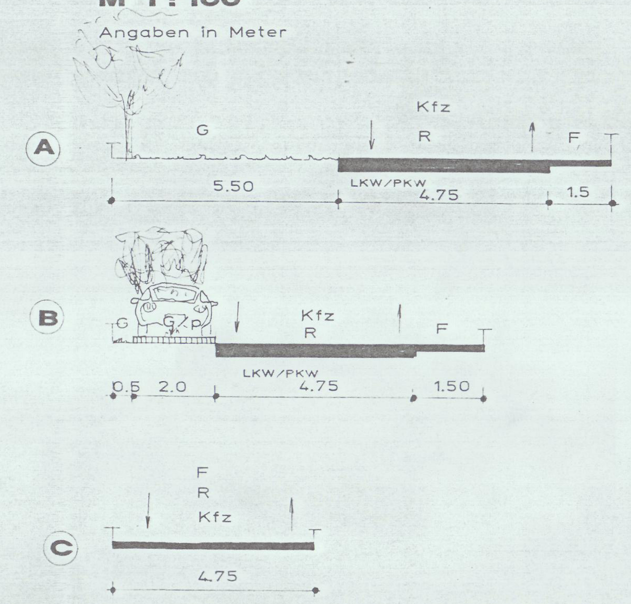
TEIL A

Planstrasse

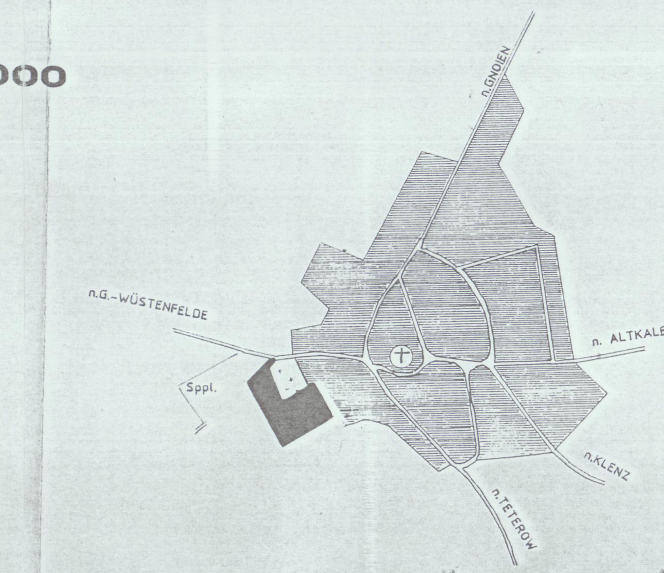
Strassenquerschnitte

M 1 : 100

Angaben in Meter



F = Fussgänger
R = Radfahrer
G/P= Parken und Grün im Wechsel
KFz= Kraftfahrzeuge



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10000

BAULEITPLANUNG
Büro für bauplanung
Günter Mattern
Mittelweg 3
17166 Teterow
Tel. 03996/172507
Fax. 03996/172508

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 DES BAUGESETZBUCHES-BAUGB- . §§1 - 11 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO -.IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990		
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIET	(§ 4 BAUNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB , § 16 BAUNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS		
TH	TRAUFHÖHE	
BAUWEISE , BAUGRENZEN		(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB §22 UND 23 BAUNVO)
O	OFFENE BAUWEISE	
G	GESCHLOSSENE BAUWEISE	
RH	NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG	
ED	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
SD	SATTELDACH	
WD	WALMDACH	
KWD	KRÜPPELWALMDACH	
— - — - —	BAUGRENZE	
— - - — - -	BAULINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 ABS. 1 NR. 11 U. ABS. 6 BAUGB)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
ZWECKBESTIMMUNG :		
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 ABS.1 NR.15 U. ABS.6 BAUGB)
	GRÜNFLÄCHEN	
Ö	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	
ZWECKBESTIMMUNG :		
	SCHUTZGRÜN	
	SPIELPLATZ	
RRB/F	REGENRÜCKHALTEBECKEN/RENATURIERTES SOLL	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	(§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCH.A U.ABS.6 BAUGB)
	BEI SCHMALEN FLÄCHEN ÄUSSERE BEGRENZUNG	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
ZWECKBESTIMMUNG :		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASZES INNERHALB EINES BAUGEBIETES	(§ 1 ABS.4. 16 ABS.5 BAUNVO)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	(§ 9 ABS.1 NR.10 U. ABS. 6 BAUGB)
	BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
1	NUMMER DES BAUGEBIETES	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	WEGFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	SICHTDREIECK	
93	FLURSTÜCKSNUMMER	
	VORH.GEBÄUDE	

AUSZUG AUS DER FLURKARTE
Kreis : GÜSTROW
Gemeinde : JÖRDENSTORF
Gemarkung : JÖRDENSTORF
Flur : 1
Herausgeber : KATASTER - UND VERMESSUNGSAMT TETEROW
VERVIELFÄLTIGUNGSNUMMER : 5.94

TEIL B: TEXT

JÖRDENSTORF
Wohngebiet (WA) "An der Tränke"

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird mit dem Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente festgesetzt.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Auf den Grünstreifen der im B-Plan dargestellten Straßenquerschnitte sind im Abstand von höchstend 16 m eine Art Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste, mindestens in der Qualität HoB 10 - 12 zu pflanzen.
Planstraßen B. Hainbuche, Carpinus betulus
Wildkirsche, Prunus avium plena
Stieleiche, Quercus robur
Speierling, Sorbus domestica
Maulbeerbaum, Morus alba
Linde, Spitzahorn
Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Nutzung der Zwischenräume für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze ist zulässig. Die Zwischenräume, die nicht für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

5. Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen, sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen (1 Baum je 5 m Heckenlänge, Qualität mindestens Heiob 200-250) und Sträuchern (1 Strauch je 1 m², Qualität mindestens Str 2xv 60-100) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Tiefe des Pflanzstreifens hat 2 m zu betragen.
Das Pflanzgebot gilt auch für die Grundstücke an der Westseite des Friedhofs.
Baumarten: Buche, Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche, Espe
Straucharten: Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche (giftig!), Pfaffenhütchen (giftig!), Wildrose, Schneeball (giftig!), Holunder

6. Der Kinderspielplatz einschl. des renaturierten Solls ist mit einer Hecke aus einheimischen Bäumen (1 Stück je 8 m², Qualität mindestens HoB 10 - 12) und überwiegend einheimischen jedoch nicht giftigen Sträuchern (1 Stück je 1 m², Qualität mindestens Str 2xv 60-100) zu umgeben und auf Dauer zu unterhalten (Pflanzliste entsprechend textlicher Festsetzung Nr.5). Die Tiefe des Pflanzstreifens hat 2 m zu betragen.

7. Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigem, weitfugig verlegtem Material herzustellen.

8. Das renaturierte Soll ist in unregelmäßiger Form und mit unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen. Auf 1/6 der Uferlänge ist die Böschungsneigung geringer als 1:5 auszubilden. Auf 3/4 der nicht überfluteten Fläche ist Wildrasen anzusäen und auf Dauer extensiv zu pflegen. 1/4 dieser Fläche bilden unregelmäßige Gruppen aus Bäumen (1 Stück je 4 m², Qualität mindestens HoB 8-10) und Sträucher (1 Stück je 1 m², Qualität mindestens Str 2xv 60-100) einheimischer standortgerechter Arten, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5, die um das Soll herum, vorrangig jedoch auf der Westseite gepflanzt und unterhalten werden.
Das Soll wird als Regenrückhaltebecken genutzt. Am Rande des Solls sind insges. 20 Stück Kopfweiden gruppenweise zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 LBauO M-V)

9. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken müssen mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind erst ab einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10. Die Fassade ist als Verblendmauerwerk oder Putzfassade zulässig.

11. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich ~~35°~~ 25 bis höchstens 49° festgesetzt. Steildächer sind mit Dachziegeln/ Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
geä. am 09.09.04 durch Beschluss der Gemeindevertretung

12. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen, dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

13. Dachüberstände sind zulässig: an der Traufe bis zu 50 cm, am Giebel bis zu 25 cm

14. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Pkt. 2 der Satzung zulässig.

15. In allen Baufeldern ist die Firstrichtung rechtwinklig oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

16. An die Baulinien ist mit der Traufseite anzubauen.

Hinweise:

A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Entreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz von 27. August 1986 (BGBl. I. S 1410) verpflichtet.
Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretenversammlung vom 12.01.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt ist am 31.05.95 erfolgt.
Jördenstorf, 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 13.02.1995 durchgeführt worden.
Jördenstorf, 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Jördenstorf, 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde am während einer Anhörung sowie mit Schreiben vom 17.03.95 und 14.07.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Jördenstorf, 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

5. Die Gemeindevertretenversammlung hat am 23.02.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Jördenstorf, d. 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.04.95 bis zum 11.05.95 während folgender Zeiten: Mo.u.Mi 08.00-12.00 Uhr u. 14.00-15.30 Uhr, Di v. 08.00-12.00 u. 14.00-18.00 Uhr, Do v. 08.00-12.00 u. 14.00-16.00 Uhr, Fr. v. 08.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.95 im Bekanntm. d. Amtes Jörd. 06/95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Jördenstorf, d. 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

7. Der katastermäßige Besand am 08. Febr. 1996 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 1:3900 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Teterow, 05. März 1996 (Siegelabdruck) Im Auftrag des Leiters des Amtes
(Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Raufel Hermerding Mecklenburg-Vorpommern)

8. Die Gemeindevertretenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.06.95 u. am 29.08.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Jördenstorf, 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 4) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 09.08.95 bis zum 08.09.95 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.08.95 im Bekanntm.bl. Nr. 15/95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Jördenstorf, 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.08.96 von der Gemeindevertretenversammlung als Satzung beschlossen.
Jördenstorf, 15.10.96 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des ~~Landratsamtes des Kreises Güstrow~~ Ministeriums für Bau, Landesentwicklung u. Umwelt M-V vom 07.04.97 Az: VIII 230c-512.113-53.036(1) ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.
Jördenstorf, 29.04.97 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

12. ~~Die Nebenbestimmungen wurde durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamtes des Kreises Güstrow vom Az: bestätigt.~~
~~Jördenstorf, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher~~

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Jördenstorf, 29.04.97 (Siegelabdruck) Langhof Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans, 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 05.05.1997 im Bkbl. d. Amtes Jördenstorf ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.05.1997 in Kraft getreten.
Jördenstorf, 27.05.97 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

(Siegel: Amt Jördenstorf Landkreis Güstrow; Gemeinde Jördenstorf Landkreis Güstrow)

Amt Jördenstorf
- Der Amtsvorsteher -

Neue Str. 1
17168 Jördenstorf
Fernruf: 039977-351-0
Telefax: 35128

B E G L A U B I G U N G

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Jördenstorf, d. 04. Juni 1997

Amt Jördenstorf
Der Amtsvorsteher

Im Auftrag L. S.
Harm

Übersichtsplan M 1:5000

JÖRDENSTORF

Landkreis Güstrow
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 1
Für das Wohngebiet "An der Tränke"

B 186