

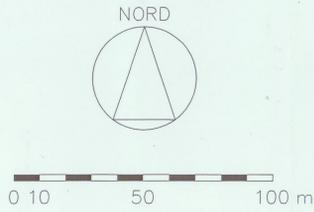
JÖRDENSTORF LANDKREIS GÜSTROW

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE JÖRDENSTORF

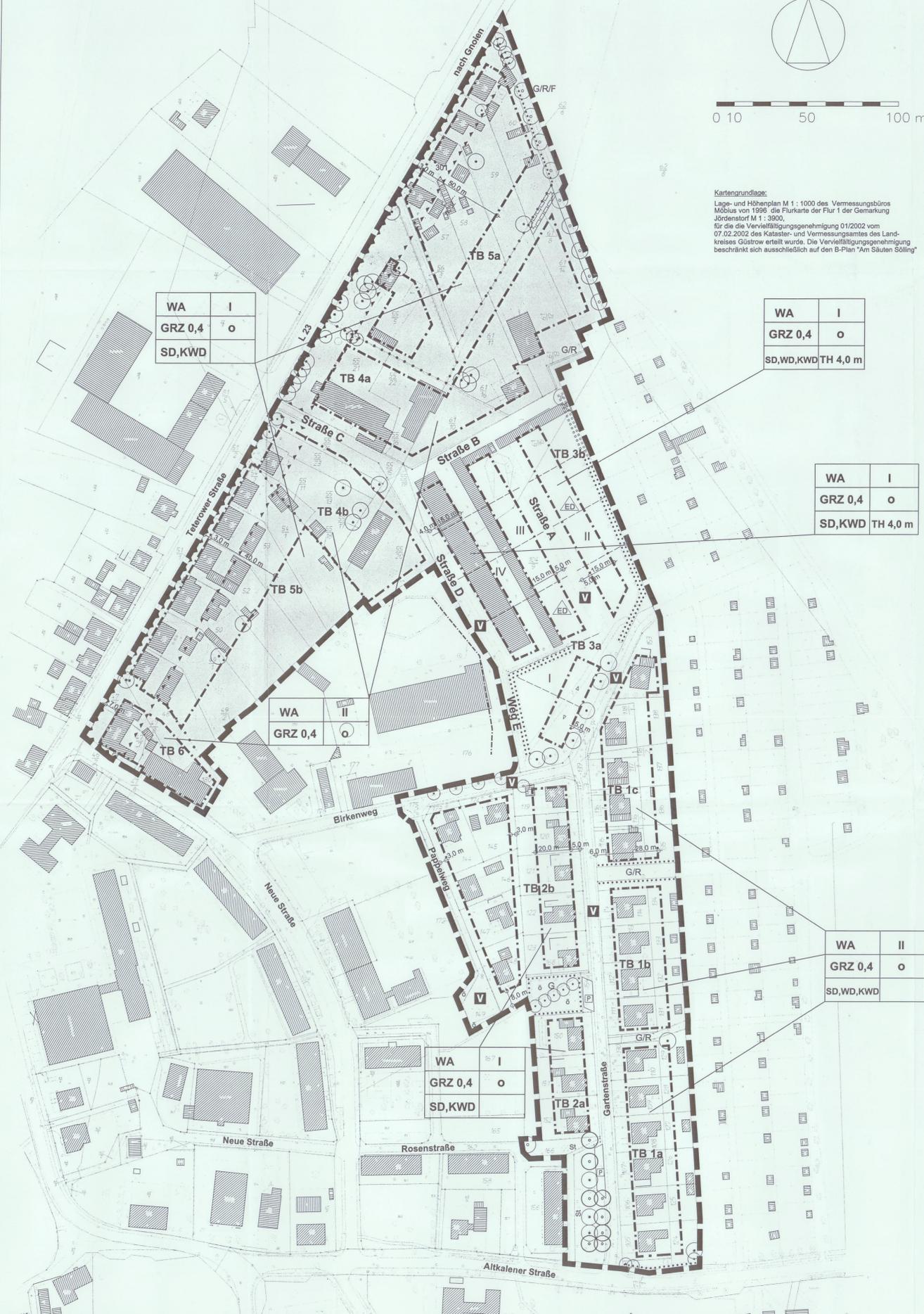
"AM SÄUTEN SÖLLING"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), sowie nach § 66 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVBl. M-V Nr. 16 S. 468-502) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Jördenstorf vom 06. März 2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Am Säuten Sölling" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan M 1:1000 des Vermessungsbüros Möbius von 1996 die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Jördenstorf M 1:3300,
für die die Vervielfältigungsgenehmigung 01/2002 vom 07.02.2002 des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Güstrow erteilt wurde. Die Vervielfältigungsgenehmigung beschränkt sich ausschließlich auf den B-Plan "Am Säuten Sölling"



WA	I
GRZ 0,4	o
SD, KWD	

WA	I
GRZ 0,4	o
SD, WD, KWD TH 4,0 m	

WA	I
GRZ 0,4	o
SD, KWD TH 4,0 m	

WA	II
GRZ 0,4	o

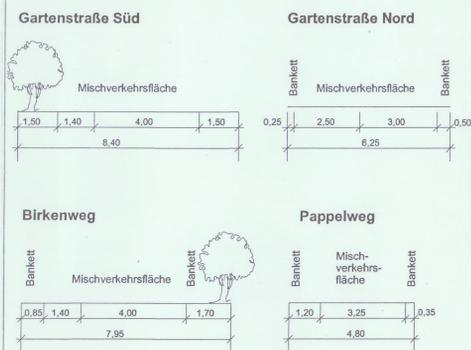
WA	II
GRZ 0,4	o
SD, WD, KWD	

WA	I
GRZ 0,4	o
SD, KWD	

ZEICHENERKLÄRUNG

- ##### 1. Planfestsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB
- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
 - TH 4,0m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Bauweise, Baufläche, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- o offene Bauweise § 22 Abs.1 BauNVO
 - Baugrenze § 22 Abs.3 BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
 - SD nur Satteldach zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - KWD nur Krüppelwalmdach zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - WD nur Walmdach zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - Stellungen der baulichen Anlagen, Firstrichtungen der Hauptdächer § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Verkehrsfächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - V Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg
 - G/R Geh-, Rad- und Fahrweg
 - G/R/F Geh-, Rad- und Fahrweg
 - St Stellplätze
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
- G Gasleitung
 - SW Schmutzwasserleitung
 - RW Regenwasserleitung
 - W Wasserleitung
 - E Elektrokabel
 - F Fernmeldekabel
- Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Grünfläche
 - ö öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
- Erhaltungsgebot für Bäume
 - Anpflanzgebot für Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs.5 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Nutzer des Flurstückes 61/12 zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
- TB 1a Nummer der Teilbereiche
 - Vorschlag zur Parzellierung neuer Grundstücke
 - 301 Höhenfestpunkte mit Nr.
 - II Realisierungsabschnitte für den TB 3a und 3b
 - Bereich der Erfüllung der Maßgabe und Änderung

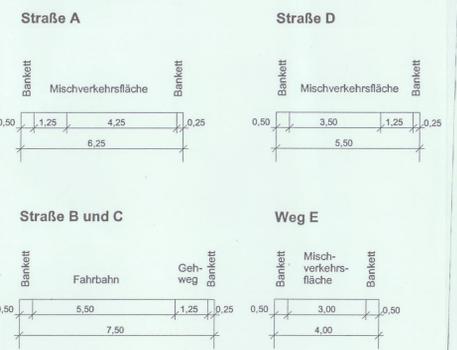
Straßenquerschnitte



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 Teilbereiche 1 und 2 die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwertung,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich 3 folgende nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen:
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche 4, 5 und 6 folgende nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen:
Nr. 5 Tankstellen
 - In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Bei Doppelhausbebauung ist einseitig Grenzbebauung zulässig. Ansonsten sind die Hauptgebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.
 - Erdgeschossfußbodenhöhe In den Teilbereichen 2-5 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss maximal 0,60m über der zum Grundstück gehörigen Straßenniveauliegen.
 - Traufhöhe Die zeichnerisch festgelegten Traufhöhen beziehen sich auf das Terrain vor Mitte Haus- Straßenseite.
- ##### 2. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
- Das Überbauen der Flächen zwischen Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 14 Abs.1, § 23 Abs.5 BauNVO)
- ##### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbestimmungen auszuführen.
 - Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen, damit kein Boden zu Abfall wird.
- ##### 4. Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- In den Grünstreifen auf der Nordseite des Birkenweges sind im Abstand von ca 12,5 m 3 Birken Betula pendula als Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.
 - In dem Grünstreifen auf der Südseite des Birkenweges ist in Höhe der Einmündung der Straße C eine Birke Betula pendula als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Der Feinstandort ist mit dem Anlieger abzustimmen.
 - Zur Begrünung der Straßenräume ist 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bei einer Grundstücksbreite < 30 m ein Baum je Grundstück bzw. bei einer Grundstücksbreite > 30 m mindestens ein Baum je 25 m Grundstücksbreite als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen:
Straße A : Zierkirsche Prunus subhirtella 'Fukubana'
Straße B und C : Wildbirne Pyrus calleryana, 'Chantilly'
Straße D : Zierkirsche Prunus serrulata 'Tai Haku'
 - Auf dem Flurstück 155 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Winterlinden Tilia cordata 'Erecta' als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.
 - Zur Eingrünung des nordöstlichen Ortsrandes sind im Bereich der Flurstücke 60 und 61/14 auf dem Flurstück 62/6 und auf dem Flurstück 62/8 Bergahornbäume Acer pseudoplatanus 'Rotterdam' als Hochstamm, 4x
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Teilbereiches 3b ist eine 3-reihige Pflanzung aus vorwiegend einheimischen Sträuchern anzulegen. In der dem Baugrundstück zugewandten Reihe sind nicht einheimische Blütensträucher zulässig. Für die äußeren Reihen sind die in der Begrünung Punkt genannten Gehölzarten zu verwenden. Pflanzqualität: leichte Sträucher Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m.
 - Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe vom mindestens 4 m² Größe offenzuhalten.
 - Werden im Bereich der Sichtdreiecke Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,60 m nicht überschreitet.
 - Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind alle anzupflanzenden Gehölze 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 in den Teilbereichen 4, 5 und 6 sind Fenster zu Schlafzimmern in der lüftungsfähigen 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen folgende nach DIN 4109, Tabelle 8 erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten:
Straßenseite - Lüftungsbereich IV - erf. Schalldämmmaß R_w 40 für Wohngebäude erf. Schalldämmmaß R_w 35 für Büros u.a.

Straßenquerschnitte



Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs.1 u. 2 LBauO M-V

- Dächer Hauptgebäude Dächer sind nur mit einer Dachneigung von 32-45° mit Hartdachdeckung in roten und braunen Farbtönen zulässig. Glasierete Ziegel sind nicht zulässig. Für Doppelhäuser ist nur gleiches Bedachungsmaterial zulässig.
- Fassaden Hauptgebäude Zulässig sind in den Teilbereichen 1, 2, 3, und 4 für die straßenbegleitende Bebauung im Teilbereich 5 Mauerwerkliche und Putzfassaden mit und ohne Fachwerkkonstruktion. Doppelhäuser sind im Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten. Abweichungen im Detail sind zulässig.
- Einfriedungen der Grundstücke zur dazugehörigen öffentlichen Erschließung sind nur in Form von Zäunen aus Holz oder Metall bzw. von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs.1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Jördenstorf vom 21.05.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.02.2002 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jördenstorf.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (BOG) am 07.02.2002 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 07.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03. bis 05.04.2002 während folgender Zeiten:
montags 8:00 - 12:30 Uhr 14:00-18:30 Uhr
dienstags 8:00 - 12:30 Uhr 14:00-18:00 Uhr
mittwochs 8:00 - 12:30 Uhr 14:00-18:00 Uhr
donnerstags 8:00 - 12:30 Uhr 14:00-18:00 Uhr
freitags 8:00 - 12:30 Uhr
nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.02.2002 im Bekanntmachungsblatt Nr. 4 des Amtes Jördenstorf bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 25.02.2002 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im M 1:3900 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.03.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 2 "Am Säuten Sölling" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.03.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.03.2003 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04. September 2003 Az.: ... mit einer Maßgabe erteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2003 beschlossen, die Maßgabe der Genehmigung des Bebauungsplanes zu erfüllen und gleichzeitig in dem von der Maßgabe betroffenen Teilbereich eine Änderung vorzunehmen. Der von der Maßgabe und der Änderung betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung wird zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 26.03.04 zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem von der Maßgabe und der Änderung betroffenen Teilbereich aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Maßgaben wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.04 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.03.04 Az.: ... bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 1.11.05 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jördenstorf bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Projekt: **Satzung der Gemeinde Jördenstorf über den Bebauungsplan Nr.2 "Am Säuten Sölling"**

Auftraggeber: Gemeinde Jördenstorf - Amt Jördenstorf
Neue Straße 1
17168 Jördenstorf

Stand des Verfahrens: **ausgefertigte Satzung**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Datum: Juni 2005
Maßstab: 1:1000
Projektnummer: 2001 B 065