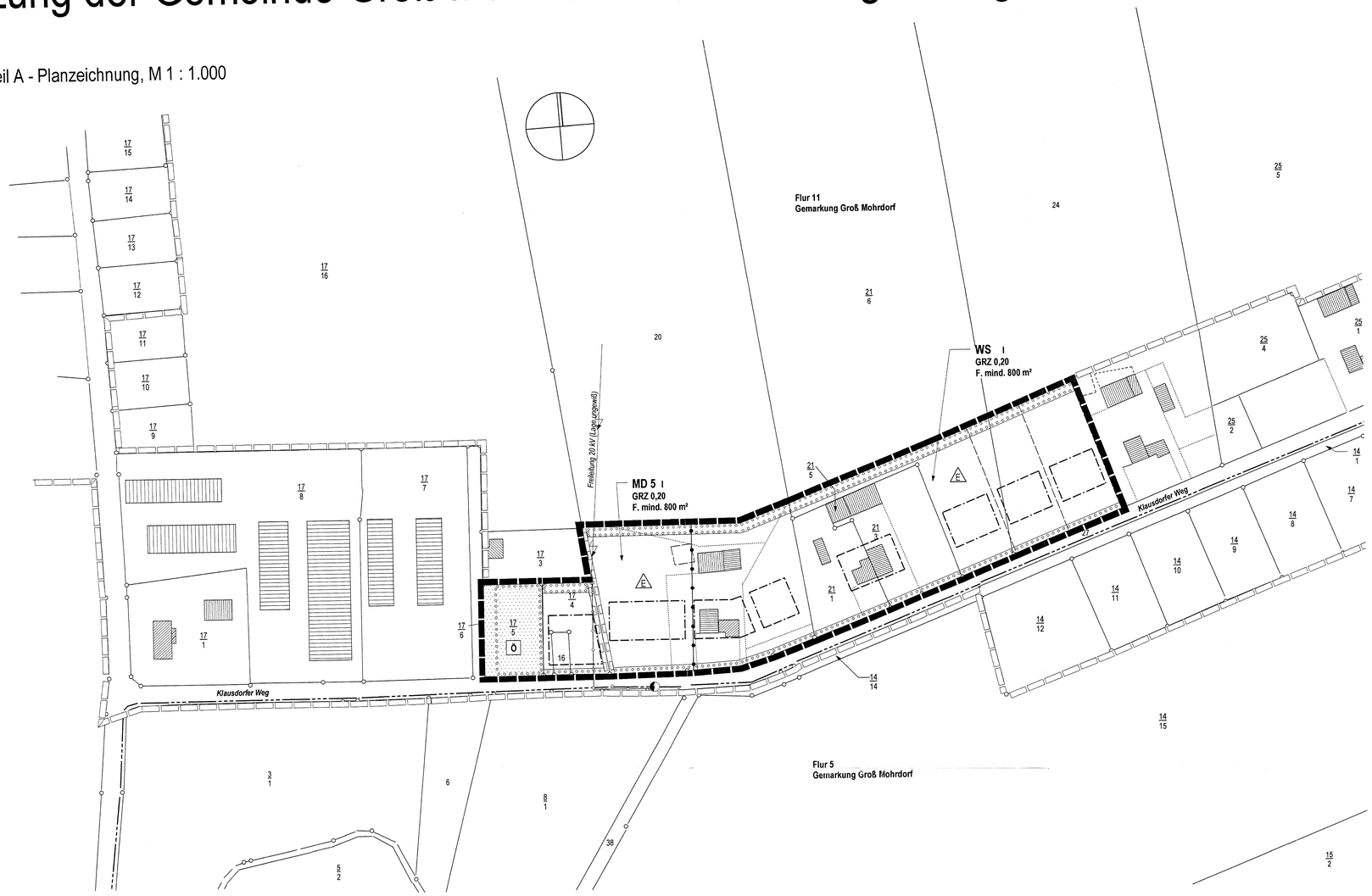
Satzung der Gemeinde Groß Mohrdorf über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ("Hohendorf - nördlicher Teil")

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 2 und 5 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Dorfgebieten MD 5 sind Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3, 6 und Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Baugebieten ist eine Grundstücksgröße von mindestens 800 m² nicht zu unterschreiten.

(2) In den festgesetzten Baugebieten sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(3) Bei vorhandenem zweigeschossigen Gebäudebestand innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann ausnahmsweise die Zweigeschossigkeit gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO beibehalten werden. Dies gilt nur für Nutzungsänderungen an diesen bestehenden Gebäuden. Der Bestandsschutz bleibt unberührt.

(4) Die Oberfläche der Erdgeschoßfußböden innerhalb festgesetzten Baugebiete darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Klausdorfer Weg) liegen.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind möglichst sparsam zu versiegeln. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch eine Drainageleitung oder über Rieselstränge in den südlich der festgesetzten Baugebiete innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Klausdorfer Weg) verlaufenden, vorhandenen Versickerungsgraben einzuleiten oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

4. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Für die Befestigung der Grundstücksfreiflächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind regendurchlässige bzw. versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Pflastersysteme mit Rasen- und Dränfuge, wassergebundene Bauweisen oder Gitterplattensysteme).

(2) Als Einfriedung zur zugehörigen Erschließungsstraße ist in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode eine Heckenpflanzung durchzuführen. Hierzu sind in einem Abstand von 1,0 m in den Reihen und 0,5 m zwischen den Reihen folgende Sträucher als 2 mal verpflanzte Ware anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina) und Faulbaum (Frangula alnus). Vorhandene Gehölzbestände sind in die Pflanzung miteinzubeziehen. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und -gänge bis zu einer maximalen Breite von 4 m unterbrochen werden.

(3) An der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Norden der festgesetzten Baugebiete ist eine fünf Meter breite freiwachsende Schutzhecke anzupflanzen. Hierzu sind in einem Abstand vom 1,0 m in und zwischen den Reihen folgende Sträucher als 2 mal verpflanzte Ware anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Haselnuß (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) und Holunder (Sambucus nigra). Die Pflanzung soll höhengestaffelt unter Verwendung mehrerer Arten erfolgen. Vorhandene Gehölzbestände sind miteinzubeziehen.

(4) Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Feldgehölz, bestehend aus folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus exelsior (Esche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Die Gehölze sind mit einem Anteil von je 10% und einer Pflanze/m² in einer Pflanzqualität leichter Strauch 70 - 90 cm (Strauchgehölze) und 3-jährig verpflanzte Sämlinge 80-120 cm (Baumgehölze) zu pflanzen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen und eine Entwicklungspflege von 3 Jahren zu gewährleisten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der e.dis auf einer Breite von mindestens 5 m zu belasten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Außenfassaden von Hauptgebäuden innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur zulässig als Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk. Teilflächen der Fassade sind bis maximal 20% der jeweiligen Ansichtsfläche auch als Holzverschalung zulässig.

(2) Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind als harte Dacheindeckung in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit auszubilden. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch in abweichender Dacheindeckung zulässig.

(3) Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt innerhalb des festgesetzten Baugebiete mindestens 35 Grad und maximal 48 Grad. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.

(4) Bei vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung - auch unter 35 Grad - zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

(1) Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Auf dem Flurstück 70/1 der Flur 3, Gemarkung Groß Mohrdorf, ist eine 2.200 m² große Fläche an der südlichen Waldgrenze des vorhandenen Eschen-/Buchenwaldes als Wald mit folgenden standortheimischen Baum- und Straucharten anzulegen: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellena (Haselnuss), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus exelsior (Esche), Ilex aquifolium (Stechpalme), Prunus avium (Vogelkirsche), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Quercus robur (Stieleiche). Die Pflanzgrößen für die Aufforstung sind 2-jährig verpflanzt, 50 - 80 cm. Die vorhandenen Drainagen sind zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu unterbrechen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist zu gewährleisten.

(2) Immissionen
Für das Plangebiet wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Auf das Plangebiet können zeitweilig Lärm- und Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einwirken. Diese sind hinzunehmen. Die hinzukommenden Wohnnutzungen haben dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend die durch Kleinterhaltung verursachten und für Kleinsiedlungsgebiete zulässigen Immissionen hinzunehmen.

(3) Trinkwasserschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinwasserschutzzone III. Es gelten daher die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser".

Hinweise

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erd-arbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3)
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern 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.

Plangrundlage
Als Plangrundlage diente die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern im Maßstab 1 : 5.000 bzw. 1 : 2.000 mit Stand vom 18. Mai 2001. Die Katastergrenzen wurden nicht in der Örtlichkeit hergestellt. Für die Aktualität und Richtigkeit des dargestellten Gebäudebestandes werden keine Regreßansprüche übernommen. Die Lage der vorhandenen Elektroleitung ist ungewiß. Für eine Bebauung des Flurstückes 17/4 ist unter Umständen die Umverlegung der Leitung erforderlich. Hierfür wird auf der Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht festgesetzt.

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 2 und 5 BauNVO)

- WS — Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- MD 5 — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) gem. Text - Teil B , Punkt 1(3)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
(§ 9 abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- unterirdische Leitung (Lage ungewiß)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — öffentliche Grünfläche

Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 1 a und 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

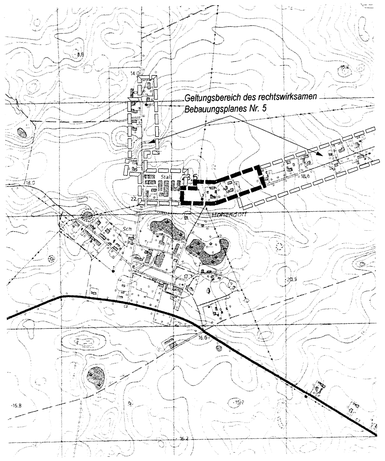
Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 5 (§ 9 abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Bausgebieten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- F mind. 800 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 14/4 — Nummer des Flurstückes
- Flurgrenze
- vorhandene elektrische Freileitung 20 kV
- Elektrizität - Trafostation

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGOBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Mohrdorf vom 03.12.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die Abrundung des Kleinsiedlungsgebietes "Hohendorf - mördlicher Teil" zwischen dem Flurstück 17/6 der Flur 11, Gemarkung Groß Mohrdorf, im Osten, dem Klausdorfer Weg im Süden, der Nutzungsgrenze zum bereits bebauten Teil des Flurstückes 24 der Flur 11, Gemarkung Groß Mohrdorf, im Westen (Grenze Geltungsbereich B-Plan Nr. 5) und einer Liniein Höhe der nördlichen Grenze der Flurstücke 21/5 und 21/3 der Flur 11, Gemarkung Groß Mohrdorf, im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 30.10.2001 bis zum 14.11.2001 erfolgt.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.10.2001 durchgeführt worden.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und am 02.04.2003 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.11.2001 bis zum 04.01.2002 und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften vom 25.05.2003 bis zum 13.06.2003 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Altenpleen, Parkstraße 2 in 18445 Altenpleen, nach § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 30.10.2001 bis zum 14.11.2001 bzw. vom 06.05.2003 bis zum 23.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.05.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab DDR 1:500 bzw. 1: 2.000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 27.01.2004 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 03.12.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.12.2003 gebilligt.

Groß Mohrdorf, den 04.02.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 24.02.2004, Az: 47.20.1 mit Hinweisen und Auflagen erteilt.

Groß Mohrdorf, den 23.04.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den am folgenden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom Az: bestätigt.

Groß Mohrdorf, den (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Groß Mohrdorf, den 23.04.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

13. 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 vom 06.05.2004 bis zum 24.05.2004 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.05.2004 in Kraft getreten.

Groß Mohrdorf, den 24.05.2004 (Siegel) Kopmann, Bürgermeister

03.12.2003

Satzung der Gemeinde Groß Mohrdorf über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

für die Abrundung des Gebietes "Hohendorf - nördlicher Teil" zwischen dem Flurstück 17/6 der Flur 11, Gemarkung Groß Mohrdorf, im Osten, dem Klausdorfer Weg im Süden, der Nutzungsgrenze zum bereits bebauten Teil des Flurstückes 24 der Flur 11, Gemarkung Groß Mohrdorf, im Westen (Grenze Geltungsbereich B-Plan Nr. 5) und einer Linie in Höhe der nördlichen Grenze der Flurstücke 21/5 und 21/3 der Flur 11, Gemarkung Groß Mohrdorf, im Norden