Satzung der Gemeinde Groß Mohrdorf zum Bebauungsplan Nr.1 "Ortskern Groß Mohrdorf"

M 1 : 1000

Pflanzschema

Sauerbereich

Vorgeschlagene Arten:

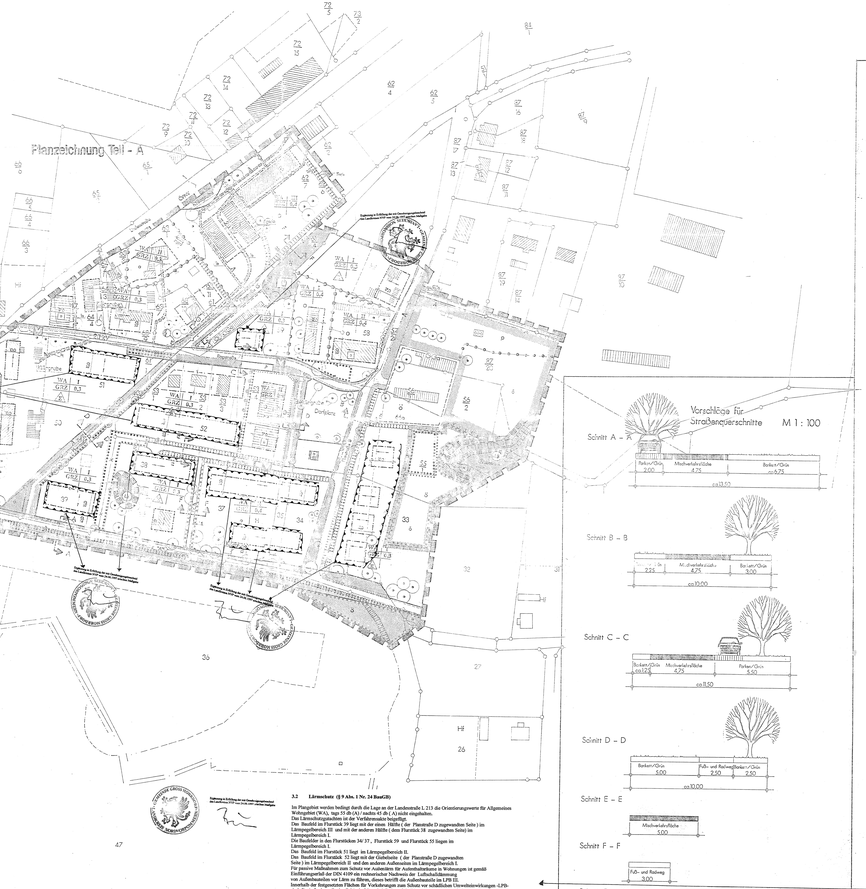
CB -	Carpinus betulus -	gemeine Hainbuche
PA -	Prunus avium -	Vogelkirsche
SA -	Sorbus aucuparia -	Eberesche
RC -	Rosa canina -	Hundrose
QR -	Quercus robur -	Sommereiche
AC -	Acer campestre -	Feldahorn
AG -	Acer platanoides -	Spitzahorn
BP -	Betula pendula -	Sandbirke

Pflanzabstand 1,00 m x 0,50 m

Baumbestand

CB -	Carpinus betulus -	gemeine Hainbuche
PA -	Prunus avium -	Vogelkirsche
SA -	Sorbus aucuparia -	Eberesche
RC -	Rosa canina -	Hundrose

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), ändert durch Art. 2 Magnetschwebebahngesetz vom 23. November 1994 (BGBl. Teil I S. 2486), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 S. 518) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 20.01.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Groß Mohrdorf "Ortskern Groß Mohrdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text -, erlassen:



3.2 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet werden bedingt durch die Lage an der Landesstraße L 213 die Orientierungswerte für Allgemeinen Wohngebiet (WA), tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) nicht eingehalten.
Der Lärmschutzgutachten ist der Verkehrsmaßn beigefügt.
Das Baufeld im Flurstück 39 liegt mit der einen Hälfte (der Flurstücke D zugewandten Seite) im Lärmpegelbereich III und mit der anderen Hälfte (dem Flurstück 38 zugewandten Seite) im Lärmpegelbereich II.
Die Baufelder in den Flurstücken 34/ 37 , Flurstück 39 und Flurstück 52 liegen im Lärmpegelbereich I.
Das Baufeld im Flurstück 55 liegt im Lärmpegelbereich II.
Das Baufeld im Flurstück 52 liegt mit der Gebäudeseite (der Flurstücke D zugewandten Seite) im Lärmpegelbereich II und mit der anderen Gebäudeseite im Lärmpegelbereich I.
Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist gemäß Eindlüftungsartikel der DIN 4109 ein rechnerischer Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Lärm zu führen, dieses betrifft die Außenbauteile im LPB III.
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (LPB- III) sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes Schalldämmmaß R'w'res und zu verwirklichen:
LPB II R'w'res = 30 dB
LPB III R'w'res = 35 dB .
An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm maßgeblich ist, ist der Raum mindestens folgendes Schalldämmmaß R'w'res und zu verwirklichen:
LPB II R'w'res = 30 dB
LPB III R'w'res = 35 dB .
Die Schallschutzmaßnahmen sind in Verbindung mit den Grundrissen und Ansichten im Bauantrag nachzuweisen.

HINWEIS:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffälligkeitsbeobachtungen entdeckt werden, ist gemäß § 11(Abs3 M-V der amtlichen Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Finder und der Leiter der Arbeiten.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen (Ausführungen normativen Inhalts)	Rechtsgrundlagen
	1. Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
E	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
ED	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Flächen für den Gemeinbedarf	Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Dorfplatz	Dorfplatz	
P	öffentliche Parkfläche	
P	öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Versorgungsanlagen und Wasserbewirtschaftung	
	unterirdisch (A-Abwasser, 20 kV-Ltg)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	Grünflächen	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentlich	
P	privat	
	Zweckbestimmung: Erholungspark	
	Spielplatz	
	Wasserflächen	
	Teich	
	Anpflanzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB
LB	geschützter Landschaftsbestandteil	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Regelungen für den Dorfumbau	
D	Einzelanlagen, die dem Dorfumbau unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen	
GGa	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (ga, fa, le) A - bei mehreren Flächen	zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der von Bebauung und Bepflanzung über 0.70 m Höhe freizuhaltenden Erholungsflächen - Sichtfreiheitsfläche	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	2. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenzen	
z.B. 38	Flurstücksbezeichnungen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	vorhandene bauliche Anlagen entsprechend Bestandsaufnahme	
	zukünftig entfallende Flurstücksgrenzen	

Text Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 4 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Je Grundstück ist eine Unterbringung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot, bzw. bindenden Pflanzen für eine Zahl von max. 3,50 m Bäume zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Oberflächen der Erdgeschoßfußböden werden mit max. 0,5 Metern über der angrenzenden Oberkante der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

4. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 1 a Abs. 3 BNatSchG

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsgebote

4.1.1 Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. Brauchwasserzwecken zuzuführen.

4.1.2 Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken und auf den Fuß- und Radwegen sind regenhaltig auszuführen.
Dazu gehören - Pflasterungen mit Rasen- bzw. Dränfuge,
- wassergebundene Decken,
- Gittersteinsysteme

4.1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei dem auf dem Flurstück 39 vorhandenen Teich einschließlich Gehölzbewuchs sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung und Beeinträchtigung führen können, unzulässig.

Im Bereich der östlich gelegenen Senke und des Grabens sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung und Beeinträchtigung führen können, unzulässig.

In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich sind Eingriffe unzulässig. Ausgenommen davon sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 - § 1 Abs. 3 Satz 3 und § 1a BauGB

4.2.1 Pflanzbindungen innerhalb der Nettofläche

Auf dem mit Pflanzgebot belegten Flächen ist in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode eine zweireihige, standortgerechte Anpflanzung eines Strauchers (Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0 m) vorzunehmen.
Vorgeschlagen wird die Anpflanzung von Hund, Roter Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose oder vergleichbaren Arten (Pflanzmaterial: zweimal verpflanzte Ware mit Baumschulqualität).

4.2.2 Pflanzbindungen im öffentlichen Raum

Die Straßenmäßige Begrünung mit Feldgehölz ist gemäß dem Pflanzschema auf den Flurstücken 37/1, 38 und 39/1 vorzunehmen.
Im Bereich des Feldgehölzes ist ein naturnaher "Gehölzmantel" als Saumbereich zu pflanzen. Der Mantel ist in Gruppen, mit Gruppenabstand von 3,0 und innen zum Kulturland 1,0 m zu pflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden (Pflanzmaterial: zweimal verpflanzte Ware mit Baumschulqualität):

Crataegus monogyna	-	eingriffiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Schlehe	-	Prunus spinosa, Schlehe
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Corylus avellana	-	gemeiner Hasel
Viburnum opulus	-	Wasserschneball, Wasserholder
Rosa canina	-	Hunds-Rose, gemeine Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	gewöhnliche Brombeere, wilde Brombeere

Eine Anwachsgarantie wird ohne dreijährige Pflege einschließlich notwendiger Wässerung ist zu sichern.

Entlang der Planstraße A ist eine zweireihige Heckenpflanzung mit Sträuchern (Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0 m) vorzunehmen. Dabei ist der vorhandene Gehölzbestand mit einzubeziehen. Vorgeschlagen wird die Anpflanzung von Schlehe und Weißdorn (Pflanzmaterial: zweimal verpflanzte Ware mit Baumschulqualität).

Der Kleinkinderspielplatz ist als Schlehe zu umsäumen. Zur Anlehnung Verkehrsfläche ist ein Schutz (z.B. Pflanzbeet) anzuordnen. Es ist mindestens ein Sandkasten von 15 qm Fläche vorzusehen und ein Geräteplatz.

Als Straßenbeleuchtung sind gemäß Planzeichnung Niederdruckleuchten zu verwenden.

Als Straßenbaumpflanzung ist gemäß Pflanzschema Kleinkronige Laubbäume einheimischer Baumschulqualität mit Stammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen.
Vorgeschlagen wird die Pflanzung von Eberesche (Weißbuche), Eberesche, Spitzahorn, Feldahorn.

Auf öffentlichen Parkflächen ist je 5 Stellplätze ein einheimischer großkronige Laubbaum zu pflanzen. Vorgeschlagen wird die Pflanzung von Winter-, Sommerlinde, Spitz-, Bergahorn, Trauben-, Stieleiche oder gemeiner Esche.

Örtliche Bauvorschriften

5. Freiasenzungen gemäß § 86 Landesbauordnung M-V über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

5.1 Die Außenflauaden der Hauptgebäude sind in Ziegel- oder Verblendmauerwerk auszuführen oder zu verputzen, dabei sind Teilflächen in Holz (bis 30% der jeweiligen Ansichtsfläche) bzw. Fachwerkausführung zulässig.

5.2 Die Dachfächen der Hauptgebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln in den Farben rot bis rotbraun bzw. anthrazit zu decken.

5.3 Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen 35° nicht unter- und 48° nicht überschreiten. Bei Hauptgrundstücken sind je Brandabschnitt einheitliche Dachneigungen vorzusehen. Bei Nebenanlagen, Garagen, Carports sind Flachdächer zulässig.

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253), ändert gemäßert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil I S. 2486)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132)

Verfahrensübersicht

1.
Aufgrund auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 0.0.0.1993 die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anschlag an der Gemeindetafel am 10.01.1994 erfolgt.

Groß Mohrdorf, den 20.01.1993
Siegel
Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 beteiligt worden.

3.
Auf Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 01.01.1994
- ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- ist gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen worden, den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Groß Mohrdorf, den 20.01.1993
Siegel
Der Bürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Mohrdorf, den 20.01.1993
Siegel
Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertreterversammlung hat am 01.01.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt, dabei wurde von der Möglichkeit der Verkürzung der Auslegungsfrist auf zwei Wochen gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG ~~Bestimmung~~ nicht Gebrauch gemacht.

Groß Mohrdorf, den 20.01.1993
Siegel
Der Bürgermeister

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurden mit Begründung haben in der Zeit vom 01.01.1993 bis 01.02.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, am 01.01.1993 durch Anschlag an der Gemeindetafel (Aushang) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Anschlag - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wurde die Beteiligung der Bürger nicht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, wurde in der Bekanntmachung auch die Frist nach Satz 1 mit dem Hinweis, daß die Bürger während des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Äußerung haben.

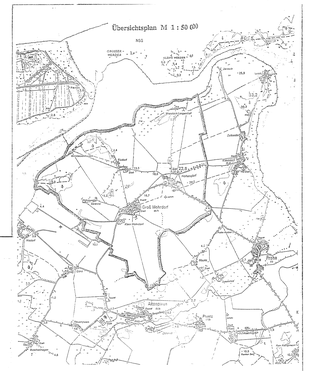
Groß Mohrdorf, den 20.01.1993
Siegel
Der Bürgermeister

7.
Der katasteramtliche Bestand am 26.05.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagetreuen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Parkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Der im Katster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude erfolgt nachträglich.

Stralsund, den 3.03.97
Siegel
Der Katasteramtsleiter

8.
Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Mohrdorf, den 20.03.1997
Siegel
Der Bürgermeister



9.
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (§2Ff. 6) geändert worden.

Dabei wurde von der Möglichkeit der Verkürzung der Auslegungsfrist auf zwei Wochen gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen G ~~Bestimmung~~ nicht Gebrauch gemacht.

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Groß Mohrdorf, den 20.03.1997
Siegel
Der Bürgermeister

10.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.03.1997 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 20.03.1997 gebilligt.

Groß Mohrdorf, den 20.03.1997
Siegel
Der Bürgermeister

11.
Die Genehmigung dieser Satzung/Satzungsbestimmung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.06.1997 Az. 4-4.34.2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Groß Mohrdorf, den 20.03.1997
Siegel
Der Bürgermeister

12.
Die Nebenbestimmungen werden durch den entsprechenden Beschluß der ~~Gemeindevertretung~~ Gemeindevertretersammlung vom 06.08.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Groß Mohrdorf, den 20.03.1997
Siegel
Der Bürgermeister

13.
Die Genehmigung/Satzungsbestimmung ist/sind am 20.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Mohrdorf, den 20.03.1997
Siegel
(Ort, Datum, Amtsbezeichnung)
Der/Die Bürgermeister/in

14.
Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanes sowie die Satzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.1997 durch Anschlag an der Gemeindetafel (Aushang oder amtl. Veröffentlichungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Anschlag - 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Groß Mohrdorf, den 20.03.1997
Siegel
Der Bürgermeister