

Satzung der Gemeinde G-ROß Mohrdorf über den Bebauungsplan Nr.5 Ortsteil: „Hohenendorf-Mohrdorfer Teil“ vom 11.11.1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), einschließlich der Änderungen durch die Investitionskriterien- und Wohnbaugesetze vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998, Nr. 16, S. 468) wird nach Anhörung der Öffentlichkeit durch die Gemeindevertretung von G-ROß Mohrdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Rechtsgrundlagen:

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), einschließlich der Änderungen durch die Investitionskriterien- und Wohnbaugesetze vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2 Magisterwahlrechtsplanengesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen in der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- PlanV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansinhalts (PlanV) vom 19.09.1990 (BGBl. I S. 1990).
- LBO-M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998, Nr. 16, S. 468).

Planzeichnung - Teil A

1. Aufstellung auf Grund der Auftragsbeschlüsse der Gemeindevertretung von G-ROß Mohrdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.1991 beschlossen. Die Beschlüsse der Gemeindevertretung sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB beauftragt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992 erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.02.1992 im Amtsblatt der Gemeinde G-ROß Mohrdorf veröffentlicht worden. Die Bedenken und Anregungen sind durch die Gemeindevertretung berücksichtigt worden.
4. Die von der Planung betriebene Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 24.02.1991 in Kenntnis gesetzt worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
10. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
11. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
12. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
13. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
14. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
15. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
16. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.1991 beschlossen. Die Beschlüsse der Gemeindevertretung sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB beauftragt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992 erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.02.1992 im Amtsblatt der Gemeinde G-ROß Mohrdorf veröffentlicht worden. Die Bedenken und Anregungen sind durch die Gemeindevertretung berücksichtigt worden.
4. Die von der Planung betriebene Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 24.02.1991 in Kenntnis gesetzt worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
10. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
11. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
12. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
13. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
14. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
15. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
16. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.02.1991 bis zum 24.02.1992, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
-------------	-------------	------------------

(Anordnungen normativer Inhalte)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Kleingrundstücke

Allgemeine Wohngebiete

Dorfgebiete

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Bauformen

abweichende Bauweise

Baugrenzen

Verzäunung

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Parken

Flächen für Versorgungszwecke

Zweckbestimmung: Elektrizität

Wasserwerk

Trinkwasserversorgung

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung

Soll

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten

Rechtliche Festsetzungen

Einzelanlagen (unveräußerte Kulturlandschaften)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

zukünftig entfallende Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnungen

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Nebenanlagen

Br. 06

Erklärung der Nutzungsbezeichnungen

WS	I	Art der baulichen Nutzung (Maß der baulichen Nutzung)	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
----	---	---	------------------------	----------

GRZ 0,2	I	Grundflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung)	Bauweise
---------	---	--	----------

F. mind. 800 m ²	I	Mindestgrundstücksgröße
-----------------------------	---	-------------------------

1.0 Festsetzungen für Kleingrundstücke gemäß § 2 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 2 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 nicht zulässig sind.

2.0 Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 5 BauNVO nicht zulässig sind.

3.0 Festsetzungen für Dorfgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 gemäß § 5 Abs. 1, 2, 3 BauNVO

3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO ansonsten zulässige Nutzung ausgeschlossen wird.

3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

3.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO wird festgesetzt, daß für das Gebiet MD 2 eine Ausweisung von Bäumen und Grünflächen ausgeschlossen wird. Pflanzungen als Pflanzengruben sind zulässig. Weiterhin zulässig ist eine Nutzung als Lager- oder Umstellflächen in Verbindung mit einem nicht störenden Gewerbebetrieb.

3.4 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in abweichender Bauweise in den Gebieten MD 1 und MD 2 Aufstellflächen bis zu 90 m zulässig sind.

4.0 Ist Grundstück ist eine Unterbrechung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 1 BauGB mit einem Flächengraben bzw. der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegen Flächen für eine Zufahrt von max. 4,0 m Breite zulässig.

5.0 Eine Grundstücksgröße von mindestens 800 m² ist in allen Fällen nicht zu unterschreiten.

6.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird auf städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohnfläche festgesetzt.

7.0 Bei vorhandenem zweigeschossigen Gebäudebestand innerhalb der überbauten Grundstücke kann stufenweise die Zweigeschossigkeit gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO beibehalten werden. Dies gilt nur für Nutzungsänderungen an diesen bestehenden Gebäuden. Der Bestandschutz bleibt unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

8.0 Mäntelungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 8a Abs. 1 BImSchG.

8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

8.1.1 Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist auf den Grundrücken zu versickern.

8.1.2 Die Oberflächenabflüsse sind auf den Grundrücken zu versickern.

Dazu gehören:

- Pflanzensysteme mit Rasen, bzw. Dünflugs

- wassergeringere Bauelemente

- Gitterabflüsse

8.1.3 Die mit Pflanzengruben bzw. mit der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 1 BauGB belegten Flächen sind von einer Bebauung mit Nebenanlagen freizuhalten.

9.0 Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Pflanzbindungen innerhalb der Netzbereiche

9.1.1 Die Festsetzungen gelten nur für Neubaugrundstücke, die durch diesen B-Plan Baurecht erhalten.

Als Einfriedung zur Straße ist in der nach Abschluß der Baubereitungen folgenden Planungsperiode eine Heckpflanzung mit Sträuchern (Pflanzenabstand in den Reihen 1,0 m und zwischen den Reihen 0,5 m) vorzusehen.

Anzupflanzen sind:

- Haselnuß (Corylus avellana)

- Weibeldorn (Crataegus monogyna)

- Holunder (Sambucus nigra)

- Hundsröschen (Rosa canina)

- Faulbaum (Fraxinus alba)

als zweifach verplante Ware mit Baumchulqualität. Vorhandene Gehölzbestände sind mit einzubehalten.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine 3 m breite freizeichene Schutzreihe anzupflanzen (Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0 m). Die Pflanzung sollte höhergestuft einer Verwendung mehrerer Arten erfolgen. Vorhandene Gehölzbestände sind mit einzubehalten.

Anzupflanzen sind:

- Weibeldorn (Crataegus monogyna)

- Pfaffenhütchen (Eucryphia europaea)

- Haselnuß (Corylus avellana)

- Hundsröschen (Rosa canina)

- Holunder (Sambucus nigra)

als zweifach verplante Ware mit Baumchulqualität.

9.1.2 Umplanzung der Stallanlagen

Die Stallanlagen sind mit einer mehrreihigen freizeichenen Gehölzreihe umplanzieren.

Anzupflanzen sind:

- Eberesche (Sorbus aucuparia)

- Sackdorn (Betula pendula)

oder vergleichbare Arten als zweifach verplante Ware mit Baumchulqualität.

9.1.3 Pflanzbindungen im öffentlichen Raum

Das vorhandene Straßenbegleitgrün ist durch Pflanzung 12 m tieferer Laubbäume mit Stammumfang 14-16 cm gemäß Planzeichnung zu ergänzen. Zu pflanzen sind Winterlinde (Tilia cordata) als dreifach verplante Ware mit Baumchulqualität.

Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß der Darstellung in der Planzeichnung Teil A zu bepflanzen. Eine Anzuchtgarantie und eine dreijährige Pflege einschließlich Wässerung ist zu sichern.

Örtliche Bauvorschriften

10.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

10.1 Die Oberflächen der Erdgeschosshöhen werden mit max. 0,5 Metern über der mittleren Höhe der angrenzenden Oberkante der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

11.0 Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung M-V über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Mauerwerk oder Putz auszuführen, dabei sind Teilflächen in Holz (bis 20% der jeweiligen Ausdehnung) zulässig.

11.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind als Hartdach in den Farben rot bis rotbraun bzw. anthrazit zu decken.

11.3 Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen 35° nicht unter- und 48° nicht überschreiten. Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports sind Flachdächer zulässig.

Bei vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der überbauten Grundstücke ist die Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung, auch unter 35°, zulässig.

12.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

12.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DVGW-MV (DVGW-MV) 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 der Landesbehörde mit einem Schutzgitter zu sichern. In unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zutreffende Zonen, die den Wert des Fundes erhöhen. Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere 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 Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DVGW-MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verletzungen der Bodendenkmale vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DVGW-MV).

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone TWSZ II und III sind die Einrichtungen des DVGW-Regelwerkes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ einzuhalten.

Auf das Plangebiet können teilweise Lärme- und Geruchsminderungen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einwirken. Diese sind zu berücksichtigen. Die hinzukommenden Wohnnutzungen haben dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend die durch Kleinclimatisierung verursachten und für Kleinclimatisierung zutreffenden Irritationen zu vermeiden.

Auf dem Flurstück 14 der Flur 5 verläuft eine Trinkwasserleitung, um die Bebauung der Grundstücke zu sichern, ist eine Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum erforderlich. Die Kosten sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren zu tragen.