

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Born „Wohnbebauung südwestlich der Nordstraße“

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Born vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnbebauung südwestlich der Nordstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden der westliche Teil der Nordstraße,
- im Osten eine Wiesenfläche und angrenzend eine Wohnhausbebauung,
- im Süden angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße Auf den Branden,
- im Westen die Wohnhausbebauung im Dreieck Auf den Branden/Nordstraße/Grüne Hufe.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke teilweise 144, 147, 149, und 150, sowie vollständig 146/5, 151, 152, 153, 154 und 155 der Flur 6 in der Gemarkung Born.

Planzeichnung - Teil A -

Maßstab: 1:500

Als Grundlage diente der Vermessungsplan von Dipl.-Ing. Dietmar Reimers
Öffentlich bestellter Vermesser
Pferdemarkt 43, 18273 Güstrow



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1, Nr.1 BauGB)
FH = 9,50 m
GR 120

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

- Hauptfluchtlinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- anzupflanzende Bäume
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.3 BauGB)
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen Zweckbestimmung:
- Parkflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtsbereich

2. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Höhenbezugspunkt
- vorhandene Gebäude
- Maßkette

Text - Teil B -

Art der baulichen Nutzung, § 4 BauNVO

Zulässig sind:
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: zulässig sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung, § 16 BauNVO
Für eingeschossige, ortstypische Verandaanbauten kann die Grundfläche um zu 10% überschritten werden (§16, Abs. 6 BauNVO).
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist die angrenzende Oberkante der Nordstraße.

Bauweise, § 22 BauNVO
offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand

Gestalterische Festsetzungen, § 86 L.BauO M-V, i. V. m. § 9 (4) BauGB
Die Dachneigung sind von 45°-51° zulässig.
Alle Baufelder mit Ausnahme vom Baufeld E sind in Naturrohr auszuführen. Die Aussenfassaden sind nicht in Signalfarben herzustellen.

überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 10% der zulässigen Größe der baulichen Anlagen für Veranden und überdachten Terrassen nach § 23 (2) BauNVO gestattet.

Grünordnerische Maßnahmen
Angrenzend an das nördlich der Nordstraße gelegene Mischwäldchen wird Gehölzsaum angelegt, der sich auf dem Flurstück 147 befindet und eine Fläche von 125 qm umfasst (ca. 33 m lang, maximale Tiefe 6,5 m). Dieser stellt eine Pufferzone des angrenzenden Baumbereiches dar und soll einen Übergang in die Gehölzzone. Die standortgerechten, heimischen Sträucher und Heister werden mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze/m² gepflanzt, als Pflanzgut ist Baumschulware - mind. 2xverpflanzt, Höhe 80-100cm (Sträucher) und 150/175cm (Heister) - zu verwenden. Die Gehölze werden nach örtlichen Gegebenheiten in den zur Pflanzung vorgesehenen Bereich integriert.

Pflanzliste:

Heister	Acer campestre	Feldahorn	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sträucher	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	10%
	Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	15%
	Cytisus scoparius	Besen-Ginster	5%
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10%
	Lonicera xylostereum	Gewöhnliche Heckenkirsche	10%
	Prunus spinosa	Schlehe	15%
	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	10%
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	15%
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	10%
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	5%

werden insgesamt 20 Alleebäume gepflanzt. 8 Bäume werden gepflanzt, für die übrigen 12 Stück wird ein Pflanzstandort festgelegt. Die Bäume sind in einem Abstand von 16 bis 18 cm festgesetzt. Die Standorte sind in einem Abstand von 3,50 m zu den angrenzenden Gebäuden festzusetzen. Es erfolgt eine Entwicklungsplanung der Bäume über 3 Jahre.

Im Geltungsbereich 3 Solitärbaume gepflanzt. Die Solitärbaume sind in 3x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Solitärbaume dürfen, unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse, geringfügig verändert werden. Es erfolgt eine Entwicklungsplanung der Bäume über 3 Jahre.
geeignete Laubbäume sind: Acer campestre (Feldahorn), Eberesche.

Übernahme
chutz der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Dies ist zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu vorziehen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 Wochen schriftlich oder verbindlich mitzuteilen.

Vermerke
Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Verkündungsblatt ... bis ... in den Schaukästen von ...

Die Bekanntmachung ist auf Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 ... ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

(b) Bürgerbeteiligung haben in der Zeit von ... während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Freitag von 9.00-12.00 Uhr und Freitag von 9.00-12.00 Uhr nach § 215 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit den Anträgen während der Auslegungsfrist von jedermann zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist in der Zeit ... in den Schaukästen bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Aufgaben ist mit Schreiben vom ... zur ... erforderlich.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Aufgaben geprüft und beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und dem wesentlichen, den umweltbezogenen Anregungen haben in der Zeit von ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, inwiefern, das Besondere und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist in der Zeit ... in den Schaukästen bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Aufgaben geprüft und beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und dem wesentlichen, den umweltbezogenen Anregungen haben in der Zeit von ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, inwiefern, das Besondere und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist in der Zeit ... in den Schaukästen bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Besenken und Anregungen geprüft das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Born, den ...
Der Bürgermeister...

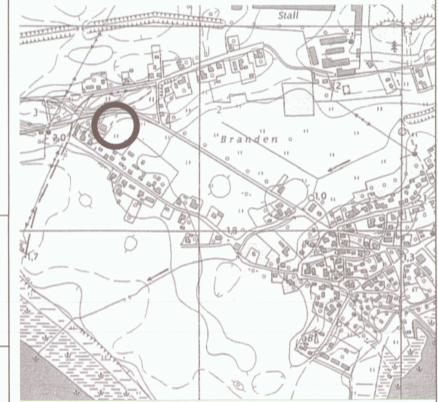
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.25 „Wohnbebauung südwestlich der Nordstraße“ am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1000 abgeleitet) ...
Güstrow, den ...
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dipl.-Ing. Dietmar Reimers

Der Bebauungsplan wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Born, den ...
Der Bürgermeister...

Der Bebauungsplan Nr. 25 ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Born, den ...
Der Bürgermeister...

Der Beschluss der Bebauungsplansatzung Nr. 25 ... durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, hat in der Zeit von ... bis ... in den Schaukästen bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 ... ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
Born, den ...
Der Bürgermeister...

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 10000



Gemeinde Born
Landkreis Nordvorpommern/ Mecklenburg- Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 25
„Wohnbebauung südwestlich der Nordstraße“

Stand: Januar 2009
KLAUS BANGHARD , FREIER ARCHITEKT
LINDENSTRASSE 2a, 18347 OSTSEEBAD WUSTROW
TEL. 038220 / 80936, FAX 038220 / 80995