

SATZUNG DER GEMEINDE DIERHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 – WOHNPAK ORTSTEIL DÄNDORF

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1998 (BGBl. I S. 214), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Wohnpark Ortsteil Dändorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen".

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

Planzeichnung Teil A

1	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
2	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
3	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
4	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
5	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
10	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
20	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
30	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
40	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m
5	WA	o	GRZ	0,3	I	Thmax	3,80m	FHmax	12,30m

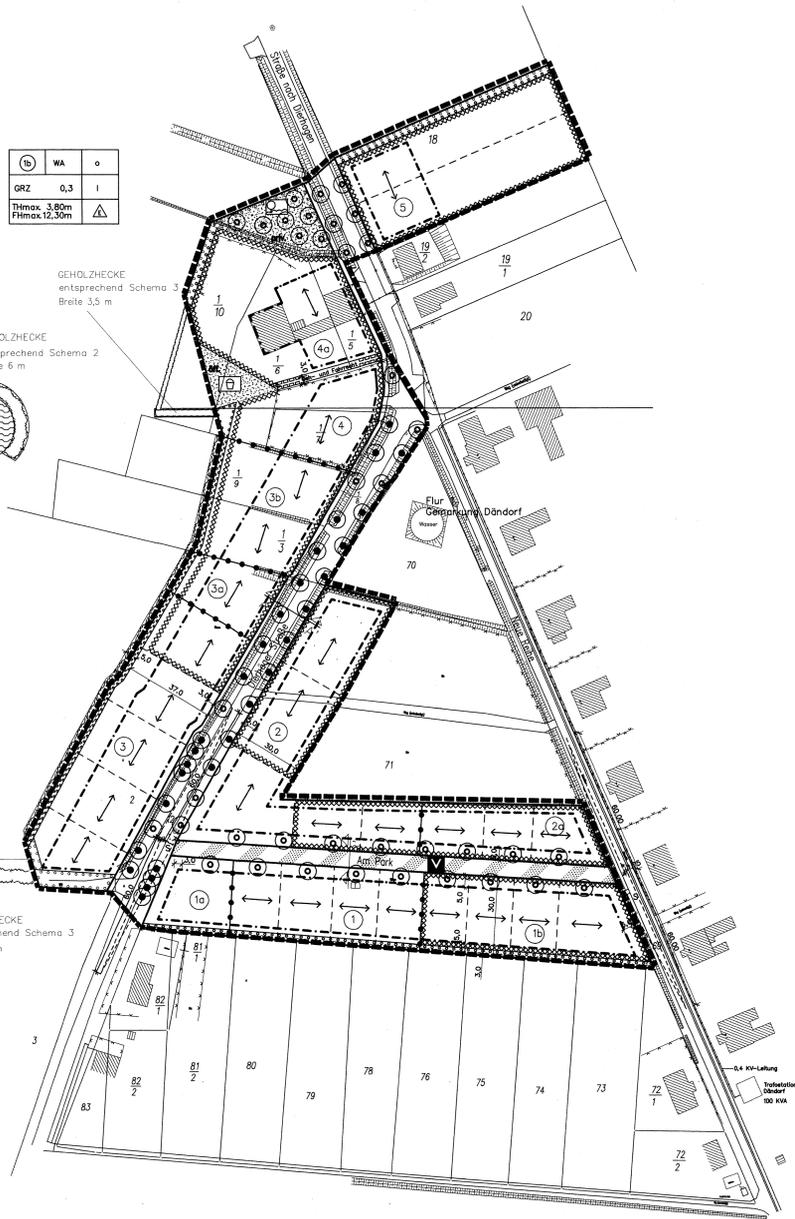
GEHÖLZHECKE entsprechend Schema 3 Breite 3,5 m

GEHÖLZHECKE entsprechend Schema 2 Breite 6 m

GEHÖLZHECKE entsprechend Schema 3 Breite 4 m

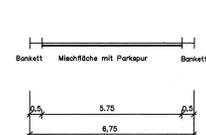
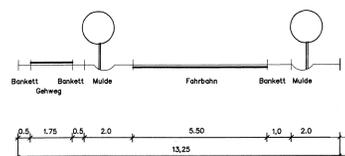
GEHÖLZHECKE entsprechend Schema 3 Breite 7 m

Bauflächennummer	Art der Nutzung	Bauweise	Höhegrenze der Vor- und Hinterhöfe
1-5	WA	o	3,80m
10-5	WA	o	3,80m



Straßenquerschnitt A-A' M 1:100

Straßenquerschnitt B-B' M 1:100



Vermessungsbüro Feig und Partner
Schönfelderstr. 7
18057 Rostock

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Thmax 3,80m	Höchstzulässige Traufhöhe über O.K. Fußboden EG	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FHmax 12,30m	Höchstzulässige Firsthöhe über 0,0m HN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
▲	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
←	Hauptfrischrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▣	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
p	Privat	
o	öffentlich	
□	Kinderspielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	Ortsrandeigrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
□	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelobjekte) sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
○	Anpflanzen: Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Erhaltung: Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7. Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO
▨	Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO
▨	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
▨	vorhandene bauliche Anlagen	
▨	vorhandene Flurstücksgrenze	
73	Flurstücknummer	
2	notwendige Abstandsangabe in m	
2	Baufeldnummer	
A	Bezeichnung der Planstraße	
---	zukünftige Grundstücksgrenzen	
▨	Sichtdreiecke	
▨	Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Begründung)	

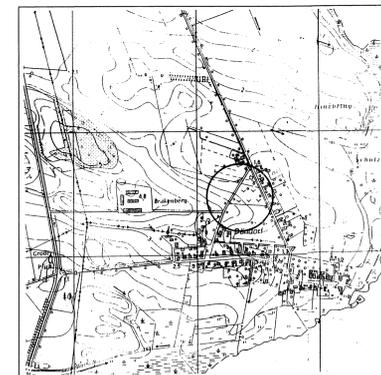
Text – Teil B

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214) und Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen ausgenommen Ferienapartements nicht zulässig.
 - Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen erlaubt.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 – 21 BauGB
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur im Baufeld 1 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen bis zu max. 50 von Hundert überschritten werden.
 - Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachneigung.
 - Die Oberkante der Fundamente ist auf > 1,80m ü. HN zu legen.
 - Die Oberkante Fußboden EG ist auf max. 2,50m ü. HN zu legen.
 - Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - In den Baufeldern 1b, 2, 2a, 2a, 3, 4, 4a und 5 ist maximal eine Wohnung pro Gebäude zulässig.
 - In den Baufeldern 1a, 3a, und 3b sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die als Spielfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit einem Rosenanteil von mind. 50% herzustellen.
 - Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Das durch die Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dieses hat durch einen Sickerschacht, eine Sickermulde oder eine Drainage zu erfolgen.
 - Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - Bei der Anlage einer Sickermulde sind die Böschungen durch eine Initialpflanzung Röhricht naturnah zu gestalten.
 - Pro Grundstück ist entsprechend der Größe des Grundstückes folgende Anzahl heimischer Laubbäume zu pflanzen:
< 900 m² mindestens 3 Bäume
> 900 m² mindestens 4 Bäume
Die in der Planzeichnung einzeln festgesetzten Bäume auf den Grundstücken können mit angerechnet werden.
 - Die Allee, die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt, ist mit 10 Robinien zu ergänzen.
 - Alle Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Mindestqualität: HST 3w., mit Ballen, 16 – 18cm Stammumfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf den als Flächen zum Anpflanzen festgesetzten Flächen ist eine Pflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Pflanzen 1/Pflanzliste 2, Mindestqualität: Str. 2w., h 60 – 100cm, mind. 1 Pflanze je m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Vorgartenflächen sind grundsätzlich zu gestalten und mit einem Anteil von 50% heimischer Pflanzen zu bepflanzen.
 - Pflanzliste 1**
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Weiß – Birke (*Betula pendula*)
 - Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
 - Pflanzliste 2**
 - Hecken – Ahorn (*Acer campestre*)
 - Hoselnuß (*Corylus avellana*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Hunderose (*Rosa canina*)
 - Gemeine Birne (*Pyrus communis*)
 - Sal – Weide (*Salix caprea*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 86 (LBAuO MV)
 - Fassade**
Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz oder Kombinationen von beidem auszuführen.
Für Außenwände ist ein Anteil an Verkleidungen oder Verschalungen von max. 10 % zulässig.
 - Dach**
Für die Hauptdachflächen der Gebäude ist eine Dachneigung von 38°-48° festgesetzt. Warm- und Mansardendächer sind unzulässig.
Gauben mit einer Breite über 2,50m sind unzulässig.
Die Garagen, wenn sie in gleicher Flucht oder im direkten Zusammenhang mit dem Haupthaus stehen, sind die Fassaden im Material des Haupthauses auszuführen.
Die Steildächer sind mit Dachdeckungen in roten oder grauen Farbtönen zu decken..
- Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahme** gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB
 - Hochwasserschutz** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
In den als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichneten Flächen ist das Gelände auf + 1,60 m HN aufzuführen, um nach dem Bemessungshochwasser mit 1,55 m HN für den Rückstaubereich des Saaler Boddens hochwasserfrei zu sein.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.05.1999 bis zum 04.06.1999 durch Abridruck im Amtsblatt der Gemeinde Dierhagen erfolgt.
Dierhagen, Bürgermeister
- Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 27.05.1999 die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
Dierhagen, Bürgermeister
- Den von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 27.05.1999 die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben worden.
Dierhagen, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.1999 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ort, Datum: 30.05.1999
Im Auftrag: Siegel des KV-Amtes
Unterschrift: 30.05.1999
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dierhagen, Bürgermeister
- Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 7 "Wohnpark Dändorf" wurde am 27.05.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist am 27.05.1999 in Kraft getreten.
Dierhagen, Siegel, Bürgermeister
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Dierhagen, 30.05.1999, Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE DIERHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 WOHNPAK ORTSTEIL DÄNDORF

Dierhagen,

19.10.1999