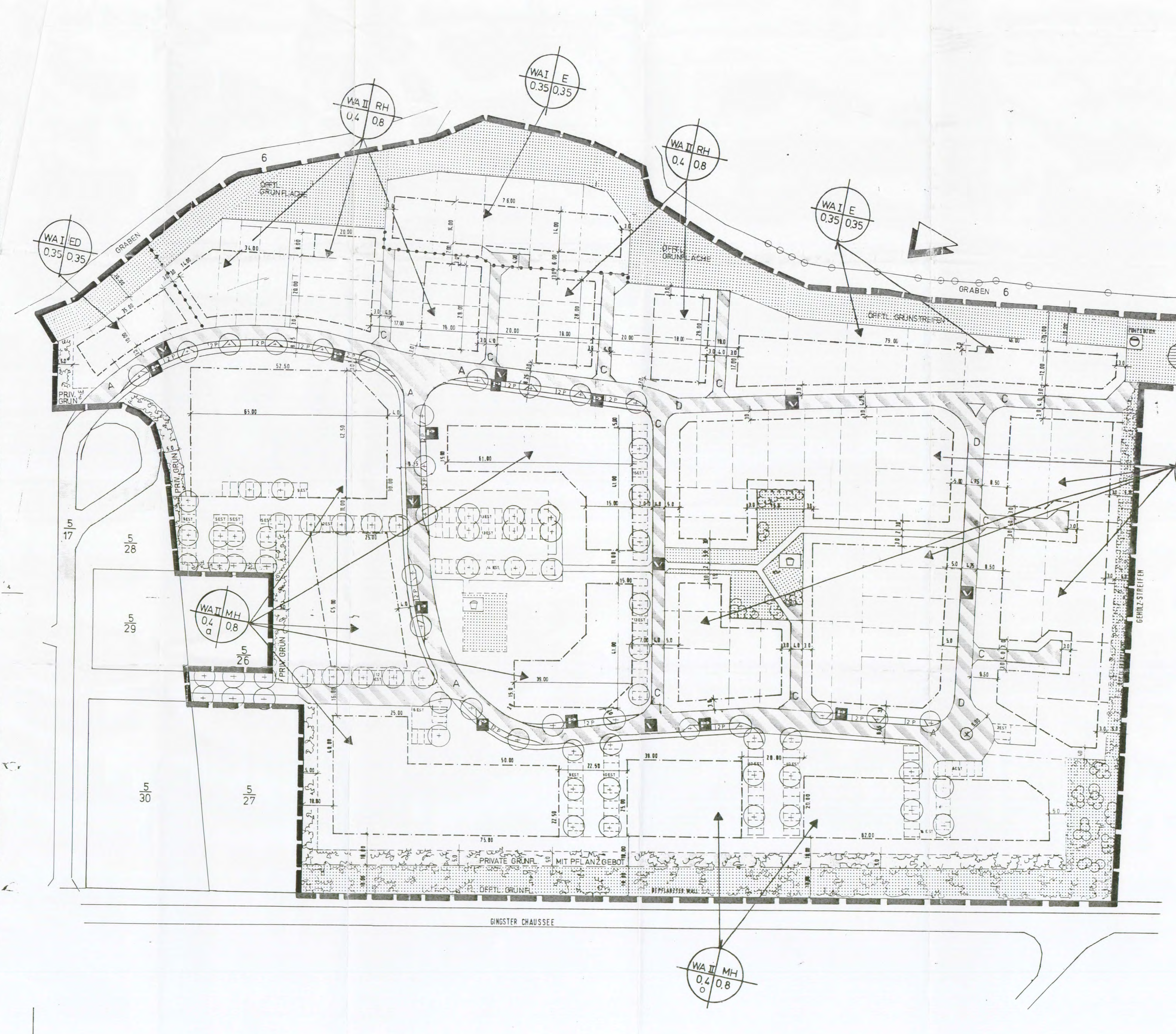
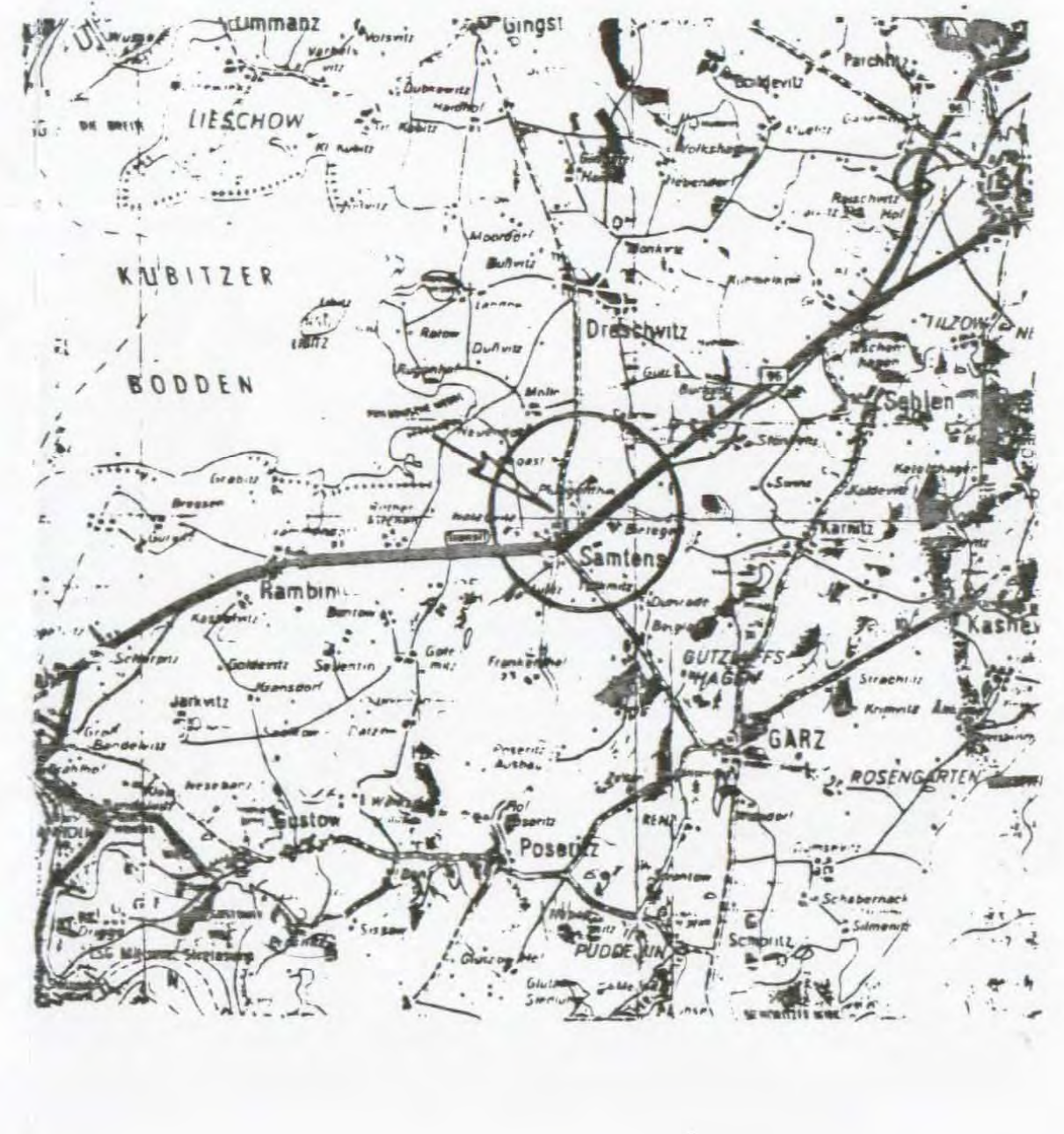
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WOHNPARK GINGSTER CHAUSSEE"
KREIS RÜGEN - GEMEINDE SAMTENS - FLUR 6 - FLURSTÜCK 5/25

M 1:500 EINSCHL. GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 83 BAUORDNUNG.





Satzung der Gemeinde Samtens über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Wohnpark Gingster Chaussee"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet **"Wohnpark Gingster Chaussee"** (Flur 6, Flurstück 5/25), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) erlassen:

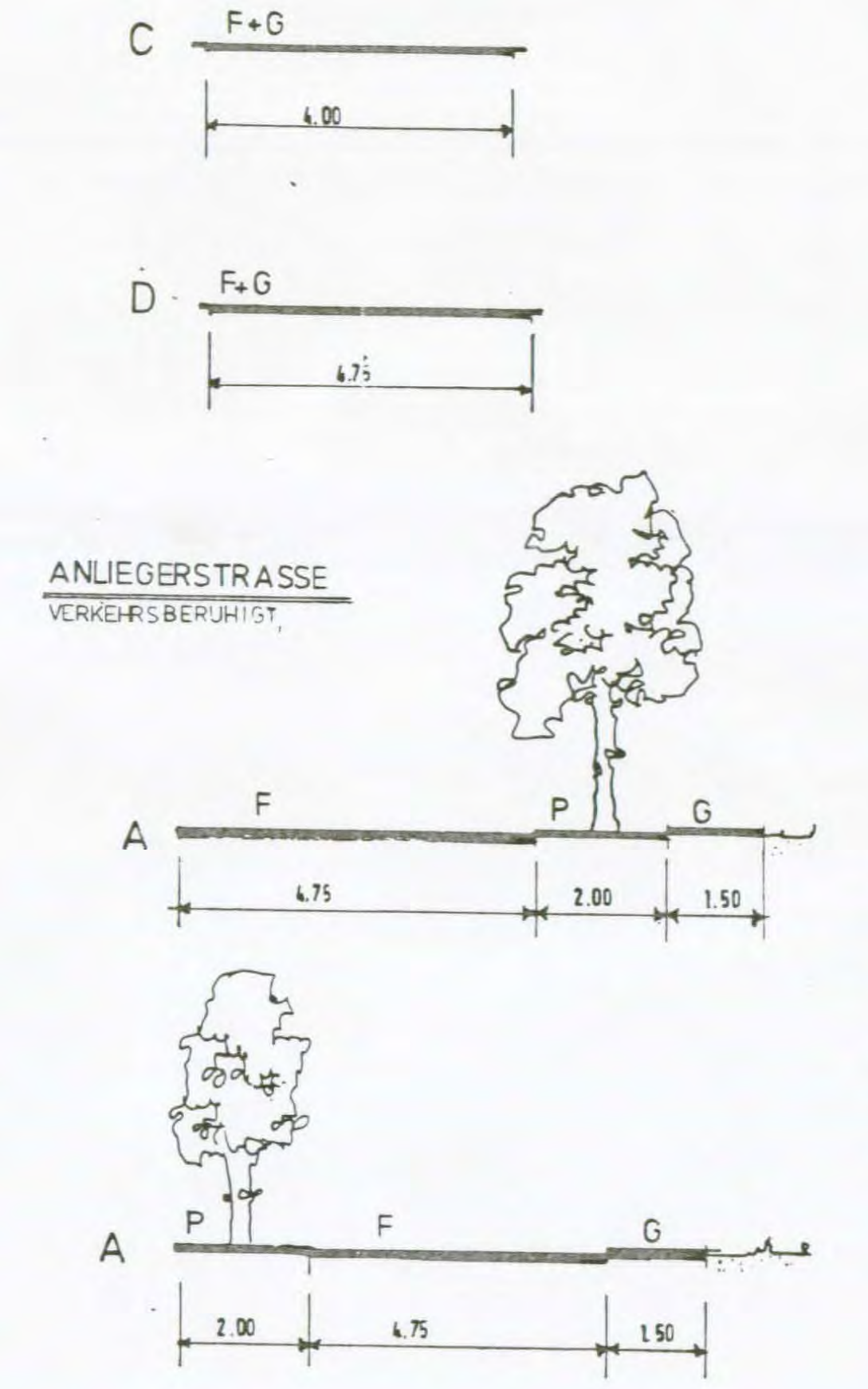
Teil A - Planzeichen / Festsetzungen

PlanzV vom 18.12.1990

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.April 1993 (BGBl I S.466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58).

▬ ▬ ▬	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.1 BauGB u. § 1 Abs.4 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.1 BauGB)
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) Dachgeschoßausbau als nicht Vollgeschoß zulässig
0,35	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) Dachgeschoßausbau als nicht Vollgeschoß zulässig
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
RH	Reihenhäuser zulässig
MH	Geschoßwohnungsbau
EST	Stellplätze
—·—·—	Baugrenze (§ 9 Abs.1.2 BauGB)
┌-·-·┐	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB, § 23 BauNVO)
-●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- - - -	Parzellengrenze
▨	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
——	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
P	öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
V	Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
═	Radweg/Fußweg (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
⊖	Abwasser (§ 9 Abs. 1.14 u. Abs. 6 BauGB)
	Spielplatz (§ 9 Abs. 1.15 u. Abs. 6 BauGB)
⊕	Baum mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
⊙	Baum mit Pflanzgebot ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
	Feldgehölzgruppe (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
	Gehölzstreifen mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
	private Grünfläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1.15 u. Abs. 6 BauGB)
R	Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1.16 u. Abs. 6 BauGB)

§ 83 BauO



Teil B - Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1.1 BauGB u. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet werden zugelassen (§ 4 BauNVO)
- **Wohngebäude**
- **Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke**
- mit dem Wohnen in Zusammenhang stehende Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), außer Nebenanlagen zur gewerbl. Kleintierhaltung
- nicht störendes Gewerbe

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Freiberufliche Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist im Plangebiet zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1.1 BauGB und des § 16 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet folgendes festgesetzt:

	allgem.Wohngebiet (WA) Wohnbereich Reihenh., mehrg.H.	allgem.Wohngebiet (WA) Wohnbereich Einzel-, Doppelh.
Höhe OK Fußboden EG zur jeweiligen Wohnstr. Wohnweg	120 cm	100 cm
Firsthöhe über Geländeoberkante	13,0 m	9,5 m
Traufhöhe über Geländeoberkante	7,5 m	3,5 m
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	2	1
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	0,4	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	0,8	0,35

3.0 Bauweisen **(§ 9 Abs. 1.2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

In offener Bauweise erfolgt die Bebauung mit Einzel- (mind. Grundstücksgröße 450 m²) und Doppelhäusern (mind. Grundstücksgröße 280 m²). Die Reihenhäuser (mind.Grundstücksgröße 180 m²) sowie der Geschoßwohnungsbau sind in Hausgruppen auszuführen. Abweichend von der offenen Bauweise kann im Bereich des Geschoßwohnungsbaus die Länge der Hausformen auch 50 m überschreiten.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Garagen und Nebenanlagen, die auch außerhalb dieser zulässig sind, gelten die Festsetzungen der Landesbauordnung.

4.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 83 BauO)**

Auf den Gebäuden sind nur Sattel-, Walm-, u. Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Neigung der Dachflächen darf nur 35° bis 49° betragen.
Die Bedachungen sind aus nichtglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.
Für die Dacheindeckung sind nur rote Farbtöne im Rahmen der Ral-Farben 3009, 3011, 3013, 3016 und deren Zwischentönen zulässig.
Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.
Für helle Außenwandflächen sind rauhe Putze und helles Sichtmauerwerk nebeneinander zugelassen. Bei Sichtmauerwerk sind alle Hartbrandsteine/Klinkersorten verwendbar, vorausgesetzt deren Farbton harmonisiert mit dem Bedachungsfarbton.
Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche sind mit Naturbaustoffen gestaltbar.

5.0 Versiegelung,Stellplätze,Garagen **(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 83 BauO)**

Um die Versiegelung klein zu halten, wird für alle Straßen und Wohnwege großformatiges Pflaster festgesetzt.
Neben der auf den Grundstücken auszuweisenden Stellplätzen, Garagen von mindestens 1,0 Plätze je WE sind in der Ringstraße öffentliche Parkplätze als Parktaschen (in Längsrichtung) zu schaffen (10 % der Summe der privaten Parkplätze)

6.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN aus dem Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)

6.1 Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Auf jedem Grundstück über 350 m² ist je angefangenen 500 m² mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, zu pflanzen.

6.2 Die an der Süd- und Ostgrenze der Wohngebiete verlaufenden privaten Pflanzgebotsflächen sind mit einer geschlossenen, heckenartigen Schutzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf die Dauer zu unterhalten. Es sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Arten und Qualitäten zu verwenden. Einfriedungen (Zäune) sind nur auf der Innenseite der Schutzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Flächen sind gemeinschaftlich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

6.3 Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

6.4 Auf den Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zuhalten.

6.5 Straßenverkehrsflächen sind in großformatigem Pflaster, Stellplätze und Zufahrten aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

6.6 In den Flächen des Straßenraumes, die mit Pflanzgebot belegt sind, sind im Abstand von ≤ 20 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.

6.7 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplans naturnah zu gestalten.

6.8 Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem über das Regenrückhaltebecken an die Vorflut abgegeben werden.

6.9 Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken in natürlicher Bauweise so zu gestalten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungswinkel, Zu- und Ablauf).

6.10 Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

BERATEN +PLANEN
Beraten + Planen Celle GmbH
Kirchweg 3
29223 Celle-Boye
Telefon (05141) 52051/52
Telefax (05141) 52053
ROSTOCK • STRALSUND

ENTWURFSVERFASSER
Jürgen [illegible]. Horstan
Dipl.Ing. Architekt
AKN. 3.[illegible] / 78

uvh 16.6.93, 2.8.93, 11.10.93, 27.10.93

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.8.92
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ...10.8.92 bis zum ...16.9.92... erfolgt.

Samtens, den ...23.11.93
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden. 28.7.93

Samtens, den ..23.11.93......
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1BauGB ist am .12.11.92. durchgeführt worden. 31.03.93

Samtens, den 23.11.93
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.8.93 28.10.93 .....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Samtens, den .....23.11.93...
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..12.8.93.. **den Entwurf des Bebbaungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**

Samtens, den ...23.11.93...
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe ~~des Bebauungsplans~~, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .27.8.93... bis zum ...13.9.93.... während folgender Zeiten Öffnungszeiten.... nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..19.8.93. in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom .13.8.93..... bis zum .....14.9.93.... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Samtens, den ..23.11.93.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 29.11.93.......... ~~sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung~~ werden als richtig bescheinigt

Bergen ~~Samtens~~, den. 29.11.93
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...13.10.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Samtens, den ...23.11.93....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..28.10.93.. bis zum ..12.11.93.. während folgender Zeiten ...Öffnungszeiten..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .20.10.93 in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom .18.10.93 bis zum ..13.11.93.. durch Aushang ortüblich bekanntgemacht worden.

Samtens, den ...23.11.93...
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .16.11.93.. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß 103/11/93 der Gemeindevertretung vom ...16.11.93.. gebilligt.

Samtens, den ....23.11.93..
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....11.2.1994.. Az.I.651-512.113...mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Samtens, den 28.3.94.........
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen ~~wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise~~ sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..11.2.94.. Az: ..4.651-512.113 bestätigt.

Samtens, den 28.3.94..
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Samtens, den .28.3.94
(Ort, Datum Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am ..17.3.1994. in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom .16.3.94.. bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...28.3.94. in Kraft getreten.

Samtens, den .28.3.94.......
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

WOHNPARK "GINGSTER CHAUSSEE"
BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
KREIS RÜGEN - GEMEINDE SAMTENS
FLUR 6, FLURSTÜCK 5/25 M 1 : 500