

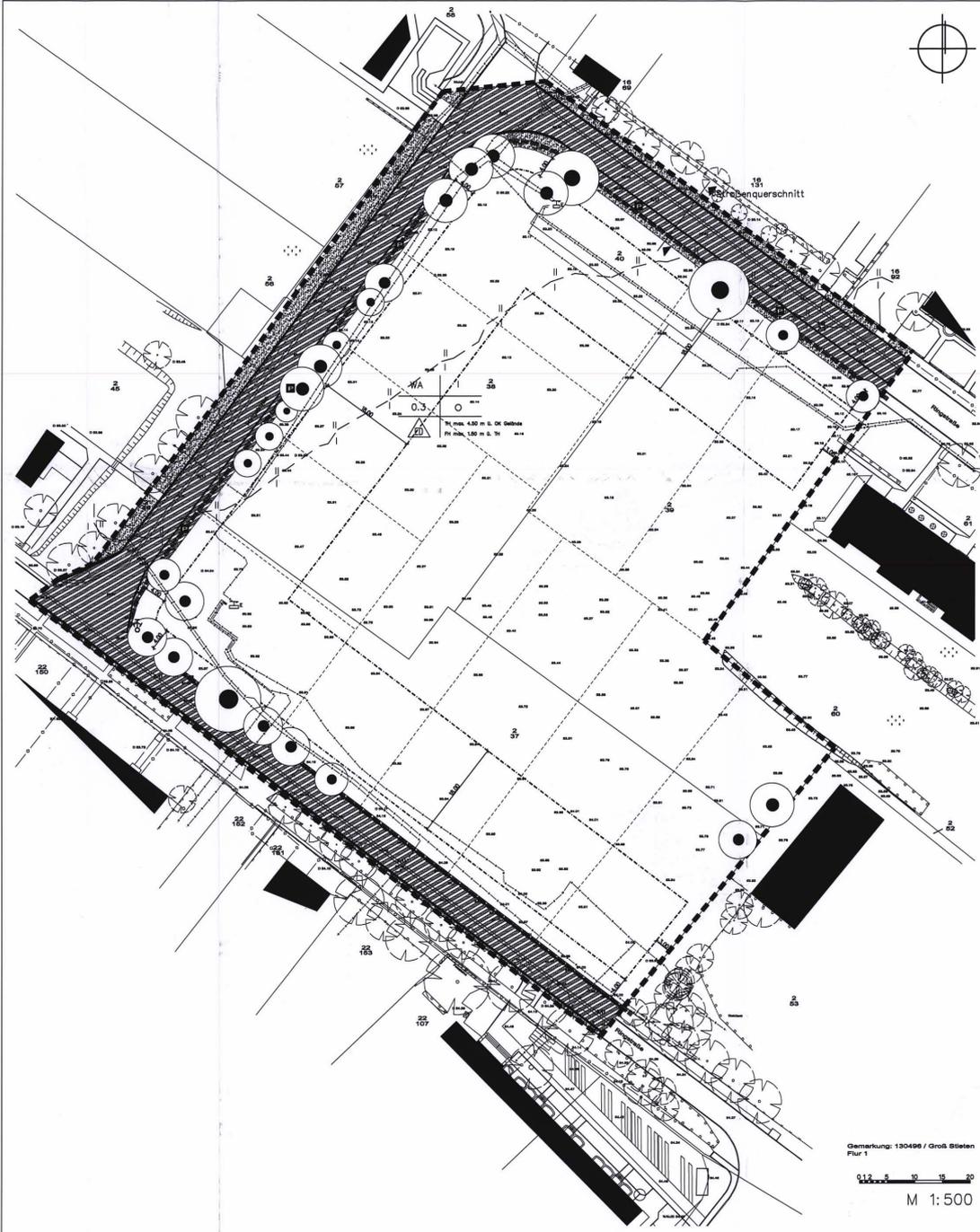
SATZUNG DER GEMEINDE GROß STIETEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"RINGSTRAßE – MITTE"

PRAÄMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414), sowie der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. Apr. 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. Apr. 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten Nr.: vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL A – PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrslächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Anliegerverkehr)
Verkehrslächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrslächen mit besonderer Zweckbestimmung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
Öffentliche Grünfläche – Straßenbegrenzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen / nach § 28a LNatG M-V geschützte Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. "Ringstraße – Mitte" der Gemeinde Groß Stieten
§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für Flurstücksgrenzen
- Flurstücksummern
- Treppen
- Böschungen
- Mauern
- Zäune
- Bauchwerk
- Erhaltung von Bäumen (außerhalb Plangebiet)
- Rosenflächen
- Dekorativelemente
- Bestand Elektroinstallation – wegfallend
- Bestand Telekommunikation – wegfallend
- Trasse für neue Erschließungslösungen (Elektra, Gas, Wasser, Telekom)
- Hydrant
- Höhenausgabe
- Grenze der Lärmgebiete I und II gem. Lärmimmissionsprognose GP 772/08
Büro Kotten & Wendland – Applikationszentrum Akustik
- Nutzungsebene mit Angaben zu:
Art und Maß der Baulichen Nutzung
Bauweise
Trauf- und Firsthöhe

STRASSENQUERSCHNITT – PRINZIPDARSTELLUNG

M 1:100



Gemarkung: 130498 / Groß Stieten
Flur 1

1:2 0 10 20

M 1:500

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE GROß STIETEN "RINGSTRAßE – MITTE" IN GROß STIETEN (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Zulässig innerhalb des WA-Gebietes sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen (Läden, Schulen- und Spielwiese) sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).
Alle sonstigen Nutzungen sind, ausnahmsweise, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der:
- Grundflächenzahl (0,3 – hier Gebiete)
- die Anzahl der Vollgeschosse (1 die Höchstmaß) bestimmt.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE UND HOHENLAGE**
(§ 9 Abs. 3 BauGB sowie § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenregeln im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überhöhter Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, untergeordnete Gartenbauten bzw. überhöhte Stellplätze (Corpora) bis zu einer Fläche von 15 m², jedoch keine Garagen (§ 12, § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).
In den Baugruben ist die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig (§ 12 BauNVO).
Die maximal zulässige Traufhöhe (Schalldämm-Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA – Gebiet mit 4,50 m ab Oberkante Gebäude festgesetzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 1,50 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt. Die Oberkante des Gebäudes wird mit der Oberkante der Straßennote in der Ringstraße (53,00 über NN) definiert.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwasserzuleitungsnetz der Gemeinde einzuleiten.
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Ringstraße wird als Verkehrsläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Anliegerverkehr) festgesetzt.
Der Bauraum der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,75 m, wodurch ein Begegnungsverkehr von LKW und PKW möglich ist. Der Gehweg wird mit einem überhöhten Randstreifen zum Straßenumlauf abgegrenzt.
- SCHALLSCHUTZ**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Außenbalkonen für einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm auszusagen, dass durch die gesamte Außenbauteile ein erforderliches Bauschalldämm-Maß von $\alpha_{w,ext} > 50$ dB erreicht wird.
Die Fenster von Schlafräumen sollen im Lärmpegelbereich I vorausgewählt oder der Verkehr- und Gewerbebetrieb abgewandten Gebäudesseite (Ost- und Südseite) angeordnet werden, um eine ausreichende Dämmung dieser Räume zu ermöglichen. Ist dies nicht möglich, ist durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Bekleidung der Schlafräume über angrenzenden Nebenräumen) die Bekämpfung der Schalleinträge sicherzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN BZW. BEI FUNDEN**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfährungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStAG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmittler sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**
Für Bodenerkundung, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStAG M-V, in diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DStAG M-V).
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
Vorhandene Drähleitungen und unterirdische Geleise sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wasserführenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 LNatG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdarbeiten, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LNatG anzuzeigen. Offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN (ABFALL)**
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unzulässige Verfüllungen bzw. Getriebe des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer die Abfallbehälter zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Getriebe Erdabfälle verpflichtet sowie den Fundament Umwelt unverzüglich zu informieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 84 und § 86 LBauO M-V)

- AUSSENWÄNDE**
Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Glaser, emailierte Fassadelemente, Fliesen oder Ähnliches)
- Metallene Baustoffe die dünnwandig sind (DIN 105)
- Verkleidungen aus Holz, die andere Baustoffe verdecken (Imitationen)
Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:
- eine oder gedeckte Farben mit einem Reflektanzwert gleich oder größer 30
- bei plastisch hervorstechenden Gliederungselementen und Sockelflächen, dunklere oder hellere Töne der Fassadenfarbe
- EINFRIEDRUNGEN**
Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Die Höhe von Grundstücksbefriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenbereich 1,60 m nicht überschreiten.
- GESTALTUNG VON VERKEHRSLÄCHEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN**
Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus dem genannten Material.
Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wasserundurchlässigen Decken, Verbundpflaster oder als Pflastermassen ausgeführt werden.
- ABFALLBEHALTER**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRUNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a – 25b BauGB)
1. Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. dem § 19 des NatSchAG des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beschädigungen während der Bauphase, bei Abgrabungen bzw. Aufwühlarbeiten, im Wurzelbereich gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Für die Bäume ist jeweils eine 12 m² große Baumhecke eine Verriegelung freizuhalten.

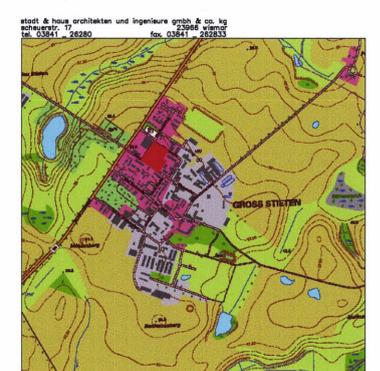
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.04.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wegweiser am erfolgt.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom beteiligt.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Anordnung vom Wegweiser sowie schriftlicher Einladung der betroffenen Anlieger vom durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 und dem Entwurf der Planzeichnung der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Groß Stieten erfolgt.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Anhörung auch im Hinblick auf den erforderlichen § 3 Abs. 1 BauGB Detailvermerk zur Umsetzung der Planzeichnung nach § 2 Abs. 4 aufgeführt.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Öffentliche Auslegung**
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung dazu am öffentlich und die öffentliche Auslegung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Groß Stieten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können, dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Entscheidungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden konnten, geltend gemacht werden können, am durch Veröffentlichung im Wegweiser bekannt gemacht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Kostentermäßiger Bestand**
Der kostentermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Änderung nur groß erfolgt, die die rechtsverbindliche Funktion im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht.
Wismar, den 11.06.2010
- Stellungnahmen**
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorwurf besteht.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
Gemeinde Groß Stieten, den 2.6.10
- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den leicht Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Wegweiser am öffentlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Verteilungs- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdsachen von Entscheidungsbefugnisse (§ 84 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gemeinde Groß Stieten, den 01.12.10

Rechtsgrundlagen
Mißgebend sind:
BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414)
BauNVO
BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBauO M-V
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102)
Planungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

SATZUNG DER GEMEINDE GROß STIETEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"RINGSTRAßE – MITTE"



FD Bauordnung/Planung
12. Nov. 2010
EINGANG