

Satzung der Gemeinde Ventschow

über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet am Pappelweg"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000

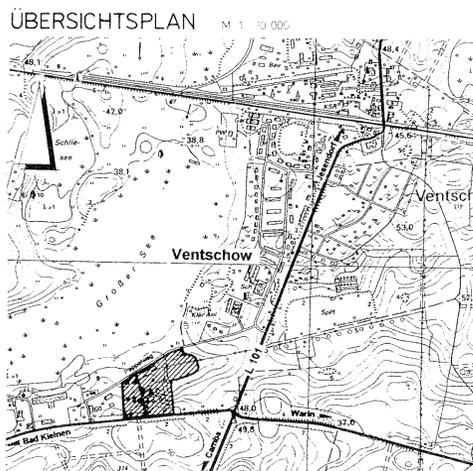
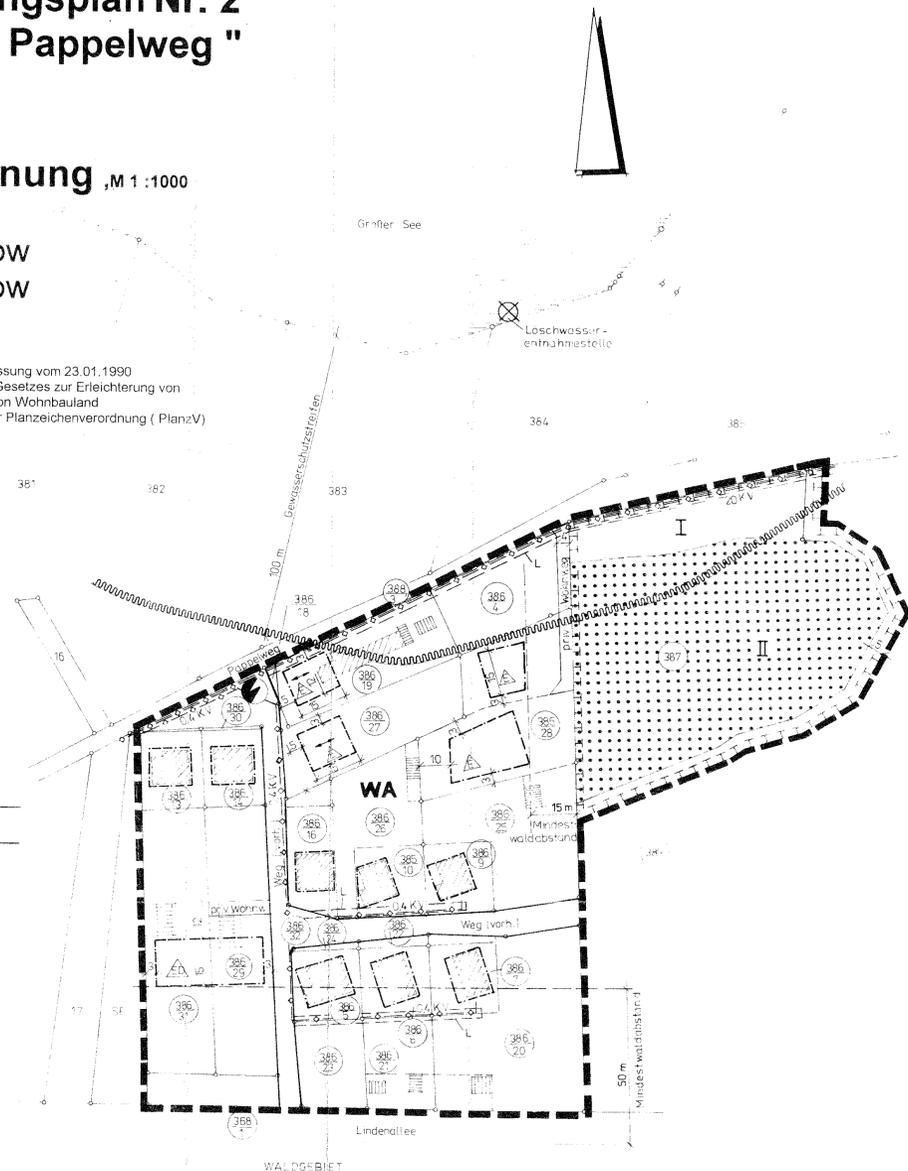
Gemeinde Ventschow
Gemarkung Ventschow
Flur 1

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigungen Traufhöhe Firsthöhe

WA	I
0,4	0,5
o	SD, KWD, WD 35° - 50° DNG TH max. 4,00m FH max. 9,50m Sockelhöhe max. 0,50m



Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Wenden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie
- abartig Geruch,
- anormale Färbung,
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DGSchG M-V (GVB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DGSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Für die Flurstücke 386/4 und 386/28 wurde durch das Forstamt Sternberg mit Bescheid vom 18.09.98 eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Mindestabstandes von 50 m zum Wald um 35 m auf einen Abstand von 15 m zur Waldfläche erteilt.

Für die vorhandene Eigenheimbebauung auf den Flurstücken 386/5, 386/6 und 386/7 wurde mit Bescheid vom 12.04.99 eine Ausnahmegenehmigung zum Unterschreiten des Mindestabstandes baulicher Anlagen vom Wald von 50 m erteilt. Diese Ausnahmegenehmigung bezieht sich nur auf die bauliche Veränderung der vorhandenen Wohnbebauung sowie auf die Errichtung baulicher Nebenanlagen. Ausgenommen von dieser Genehmigung ist die Errichtung neuer Gebäude.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
0,5	Maß der baulichen Nutzung Geschößflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	örtl. Bauvorschriften
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
35°-50°	Dachneigung (DNG)	
o	offene Bauweise	§§ 22 u.23 BauNVO
△	Einzelhäuser zulässig	
△△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
---	Hauptfirstrichtung	
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
---	Fläche für Wald	§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
I	Bereich I : Dauergrünlandfläche	
II	Bereich II : Waldfläche	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Umgrenzung der Flächen mit naturschutzrechtl. Festsetzungen, hier: Gewässerschutzstreifen	§ 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB
II	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorh. Flurstücksgrenze	
---	zu entfernende Flurstücksgrenze	
387	Nummer des Flurstückes	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
---	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
---	unterirdische Leitung, hier vorh. 0,4 KV- Kabel	
---	unterirdische Leitung, hier vorh. 20 KV - Kabel	
---	Elektrizität, hier vorhandene Trafostation	
---	Loschwasserentnahmestelle	
---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der WEMAG	§ 9(1) Nr. 21 BauGB
6	Einfriedigungen	
---	Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig. Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen als lebende Hecke oder Holzlatenzäun zulässig.	
---	Für die Einfriedigungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt: - 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze - 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze	
7	Sicht- und Windschutzwände	
---	Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.	
---	Hinweis: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.	

Teil B - Textl. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Ausschluß von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachseitenkel und die Sockelhöhe als Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden und aufstrebendem Mauerwerk definiert.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO
sind innerhalb des im Plan gekennzeichneten Gewässerschutzstreifens sowie innerhalb des im Plan gekennzeichneten 15 m-Waldabstandes Nebenanlagen im Sinne des § 14 in Form von baulichen Anlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen gestattet wären, nicht zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Firstrichtungen parallel zu den festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
- Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt und dauerhaft zu erhalten.
6.1. Bereich I
ist unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsregelungen als Pufferstreifen zum Schutz der Waldfläche vorwiegend der natürlichen Sukzession zu überlassen, so daß als Entwicklungsziel eine Wiesenfläche entsteht.
6.2. Bereich II
Der im Plan gekennzeichnete Bereich II - Waldfläche - ist als solcher zu erhalten. Vorhandener Müll, Schutt und Gartenabfallverkipplungen sind zu beraumen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M / V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 2 "Wohngebiet am Pappelweg".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Für die Hauptdächer sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten
- für Wintergärten sind Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder wassergebundene Decken auszubilden.

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsergänzendem Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.11.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Satzung wurde am 29.05.2002 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Satzung ist am 30.05.2002 in Kraft getreten.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Satzung der Gemeinde Ventschow

über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet am Pappelweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung in Anwendung des § 233 Abs. 1 Satz 1 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.98 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet am Pappelweg" für das Gebiet Ortslage Ventschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.05.97 erfolgt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind schriftlich vom 06.08.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die Gemeindevertretung hat am 27.04.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.05. bis zum 08.07.98 während der Dienststunden 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, veröffentlicht im Amtsblatt am 27.05.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Der katastermäßige Bestand wurde am 12.08.98 dargestellt, besichtigt, hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte festgestellt und festgestellt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 liegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.98 geprüft. Das Ergebnis ist im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.98 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.11.98 gebilligt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 02.02.99 Az.: IV/612-2-ze/ schi. versagt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.11.98 wurde der Satzungsbeschluss vom 09.11.1998 aufgehoben.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.1999 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.1999 gebilligt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 05.05.1999 Az.: IV/612-2-ze/ schi. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 05.05.1999 Az.: IV/612-2-ze/ schi. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
Ventschow, den 22.05.2002
Der Bürgermeister
Linke

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.05.02 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsvorschriften, § 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften, § 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.05.02 in Kraft getreten.
Ventschow, den 03.06.2002
Der Bürgermeister
Linke

Gemeinde Ventschow
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 2

"Wohngebiet am Pappelweg"