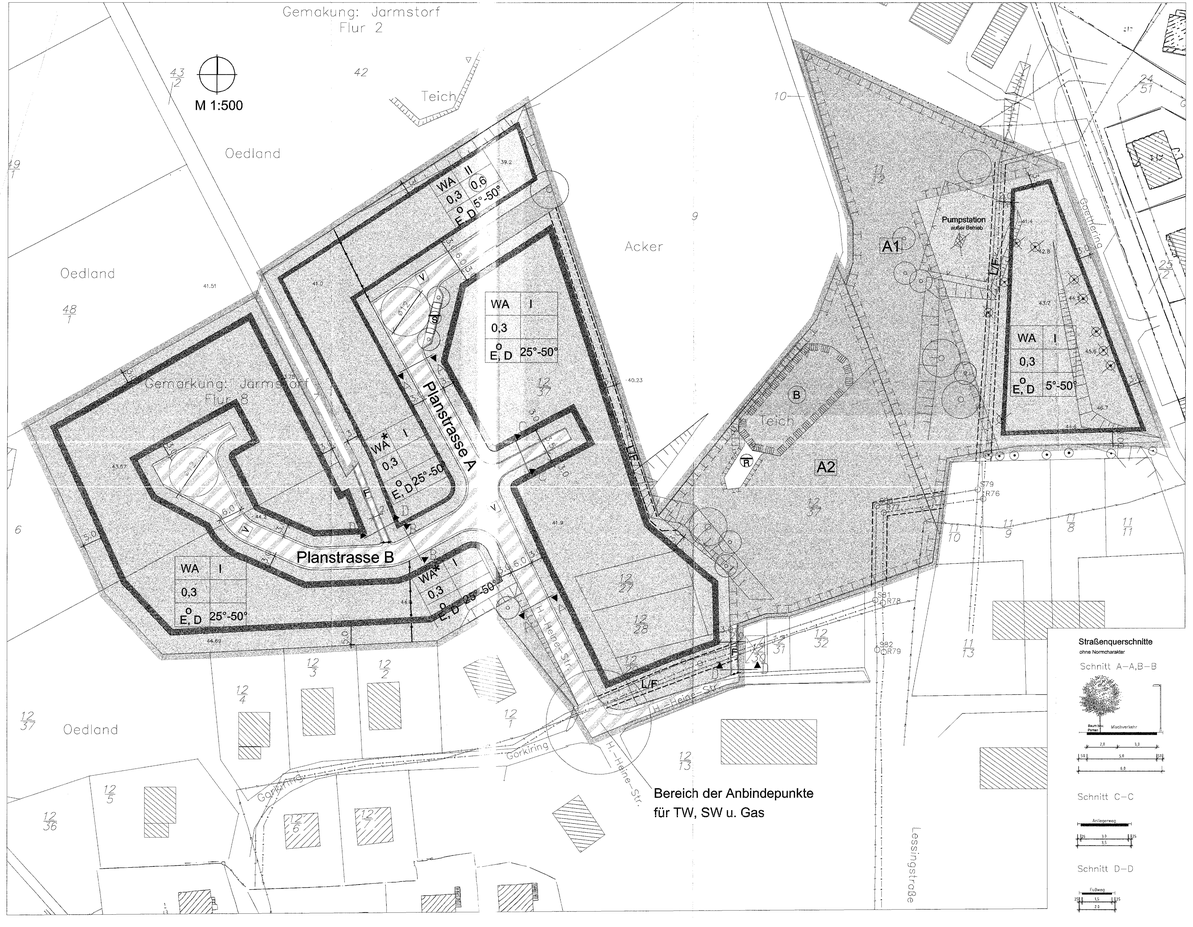
Satzung über den Bebauungsplan Nr.26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" der Stadt Gadebusch

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,i.v.m. § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,i.v.m. § 16 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB,i.v.m. § 22,23 BauNVO

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich
F — Fußweg

5. FLÄCHE FÜR ABWASSERBESEITIGUNG
§9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Zweckbestimmung:
RRK — Abwasserpumpwerk
RRA — Anlage zur Sedimentation (Anlagenteil)

6. GRÜNFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

G — Öffentliche Grünfläche

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artikel 1 NVO BauGB)
A1 A2
Baumanpflanzung
Baumfällung

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr.21 u. 6 BauGB
L/F — Leitungs- u. Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger
25° - 50° — Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. §9 Abs. 4 Bau GB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauGB

Kennzeichnung ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme

vorhandene unterirdische Abwasserleitung (SW)
vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (RW)
vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung AZ7000 (TW)
Schnittlinien der Straßenquerschnitte
vorhandene Bebauung
Abriss baulicher Anlage
Flurgrenzen
Flurstücksgrenzen Bestand
Flurstücksbezeichnung
43.79 — Höhenpunkt (Höhensystem HN)
Schacht
Böschung
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts §9 Abs.6 BauGB
Schutzgebiet:
B — Feuchtbiotop

Bauqebiet	Art der Art baulichen Nutzung
GRZ	GFZ
Bauweise	Baubegrenzung

Nutzungsschablone

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 1 Abs.3 und § 4 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke,für die Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig .

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO)

- Für die eingeschossige Bebauung und für die zweigeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) Davon ausgenommen sind die in der Plan-zeichnung mit WA* gekennzeichneten Gebiete. Für diese ist der Bezugspunkt die mittlere Höhe der planierten Geländeoberfläche plus 20 cm Mutterbodenauftrag auf dem Baugrundstück.

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen davon sind die in der Plan-zeichnung mit WA* gekennzeichneten Gebiete. Für diese gilt ausschließlich die mittlere Höhe der planierten Geländeoberfläche plus 20cm Mutterbodenauftrag auf dem Baugrundstück.

- Carports dürfen 3,0 m Traufhöhe nicht überschreiten.

3. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser (s.a. von den Dachflächen,versiegelten Flächen) ohne Beeinträchtigung Dritter auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück einer Wiederverwendung zuzuführen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1a BauGB)

1. Pflanzgebot
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 LV. mit Nr.25a BauGB)

- In den WA-Baugebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.

2. Bahnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15 LV. mit Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Altbaumgruppen und Vorsatzgruppen fachgerecht zu bestimmen bzw. aufzuheben.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Flächenbezeichnung A1 im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind auf mindestens 30 % der Fläche standortheimische Laubholzarten der aufgeführten Pflanzenliste dicht (mehrreihig, mehrsträchtig) und zweireihenfrequent zu pflanzen. Dazu sind noch innerhalb der festgesetzten Fläche 10 standortheimische Laubbäume einzeln bzw. in kleineren Baumgruppen zu pflanzen.

- Innerhalb der Anpflanzflächen sind je 100 m² Pflanzfläche jeweils 10 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.
Die verbleibenden gehölzfreien Bereiche sind auf 50 % der Fläche durch einschürige Mahd als dem 15.06 deutlich2 artiger Entfernung des Mahdgutes zu unterhalten. Auf den restlichen 50% der Fläche ist die natürliche Sukzessionsdynamik zu erhalten, um Gehölzaufwuchs zu verhindern ist eine mosaikweise Mahd im Zeitraum von 4-5 Jahren durchzuführen.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Flächenbezeichnung A2 im mittleren Teil des Plangebietes sind unter Einbeziehung des Gehölzbestandes auf mindestens 20 % der bepflanzbaren Fläche standortheimische, strukturreiche Feuchtgebüsche anzulegen. Dazu sind Gebüschgruppen mit einer Mindestgröße von 50 m² mehrreihig dicht aus Arten der aufgeführten Pflanzenliste anzulegen

- Auf den verbleibenden gehölzfreien Bereiche ist die natürliche Sukzessionsdynamik zuzulassen und durch mosaikweise Mahd alle 4-5 Jahren zu erhalten.

3. Ersatzmaßnahme
(§ 9 Abs.1Nr. 20 LV. mit Nr.25a BauGB)

- Innerhalb des Flurstückes Nr.6 der Flur 3 der Gemarkung Bauhof sowie des Flurstückes Nr.71/ 2 der Flur 1 der Gemarkung Walksmühlen ist eine Strauchhecke mit Überschirmung auf einer Gesamtfläche von 0,222 ha anzulegen.
Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Heister und 40 Sträucher anzupflanzen, auf 30 % der Gesamtfläche ist die autocesive Eigenentwicklung zuzulassig.
Anknüpfig der Pflanzfläche ist ein etwa 2 m breiter Krautsaum freizuhalten und dauerhaft zu entwickeln, die Hecke einschließlich des Krautsaumes ist einzuzäunen.
Zur Anpflanzung ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten entsprechend der aufgeführten Pflanzenliste und Gehölzzusammensetzung zulässig.

Pflanzqualitäten/ Gehölzarten
Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stu 14 - 16 cm
Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175/ 200 cm bzw. Strätucher, 2 x verpflanzt, Höhe 150 -200 cm
Sträucher, 2 x verpfanzt, Höhe 60 - 100 cm
Bäume und Sträucher sind in der Qualität, Sorte und Länge ca. 2,5-3 m
Strauchreihen als Mischbestand 2-3 x 1 m, Länge 0,5 m
Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bnrz. Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.

Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten

Lateinischer Name	Deutscher Name	Lateinischer Name	Deutscher Name
Bäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Hängebirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carnus avlava	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Sträucher			
Alnus glutinosa	Fallerlaum	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
		Prelbus avium	Vogelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ribes rubrum	Johannisbeere
		Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Malus sylvestris	Wildapfel	Salix caprea	Sahlweide/ Kätzchenweide
Pflanzqualität			
Salix alba	Silberweide	Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide	Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide	Salix cinnerea	Kerbweide

Durchführung/ Umsetzung
Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in/innhalb öffentlicher Flächen sowie nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 L BauO M-V

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Als Dachform für die Wohngebäude sind nur Satteld-,Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zulässig.
Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- Nur harte Dacheindeckung ist zulässig mit der Ausnahme, dass Gründächer zugelassen sind.

- Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichem Materialien herzustellen. die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.

- Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichem Materialien herzustellen.

-Der Holzanteil bei den Wohngebäuden darf bis zu 80 % der Außenwandgestaltung betragen.

- Für Nebenanlagen,Garagen und Carports ist das Material des Hauptgebäudes zu nähen oder Holz ist zur Außenwandgestaltung zulässig.

- Die Stellplätze beweglicher Abfallbehälter sind entweder in Schränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch berankte Pergolen einzufassen.

- Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.

2. Einfriedungen

- Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig, deren ausgenommen sind Mauern. Mauern sind nur 0,60 m hoch zulässig.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige 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 dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß §1100BGB M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Für baubedingte Baumfällungen sind die Fällarbeiten § 1 Baumschutzverordnung zu stellen. Die Rodungen sind gemäß §34 LNatG M-V nur im Zeitraum vom 01.Okt bis zum 14.März zulässig

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. **Örtliche Bauvorschriften** gestellten textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I S. 2141)der 1998(I S.137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468,ber.S.612) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom 20.03.02 und nach Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 13.10.2001
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.10.2001 erfolgt.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anlage vom 01.11.01 beteiligt worden.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 20.09.2001 durchgeführt worden.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 22.11.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2001 bis zum 18.01.02 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.12.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 08.10.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,dass eine Prüfung grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Punkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, 16.4.02 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Träger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am 25.03.02 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.03.02 gebilligt.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 ist am 15.07.02 der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 17.05.02 AZ:610-612-... erklärt, dass
- keine Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 246 Abs.1a BauGB geltend gemacht wurden.
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

11. Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom ..... geheilt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... bestätigt.

Gadebusch, Siegel Bürgermeister

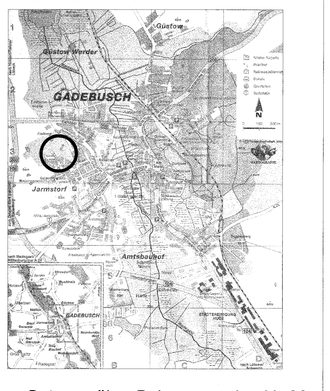
12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Gadebusch, 23.05.02 Siegel Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.06.2002 in Kraft getreten.

Gadebusch, 03.06.02 Siegel Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung über Bebauungsplan Nr.26
"Wohnbebauung Ziegelkoppel"
der Stadt Gadebusch