

Satzung über den Bebauungsplan Nr.32 Wohngebiet "Ziegenkoppel 3.BA" der Stadt Gadebusch

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366/379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom 23.05.2011 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.32 Wohngebiet "Ziegenkoppel 3.BA" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. 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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSSCHWELLEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
öffentliche Parkfläche

5. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

— öffentliche Grünfläche

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

● Erhaltungsgebot für Bäume
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Dachneigung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Dachneigung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme

38,7 Höhe in ...m über Höhennormal (HN)
— Schnittlinien der Strassenquerschnitte
vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen Bestand
40/1 Flurstücks-Nr.
Böschung
Abstandslinie bei Gewässern
Baumfällung
Anbindepunkt Schmutzwasser (SW)
Anbindepunkt Trinkwasser (TW)
Anbindepunkt Regenwasser (RW)

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 BauNVO)

- Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Ergreifen sich bei einer Firsthöhe Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Firsthöhe maßgebend.

- Carports und Nebenanlagen dürfen 3,5 m Traufhöhe (Höhenlage der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut) ab unterem Bezugspunkt nicht überschreiten. Liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

- Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der anbahnenden Verkehrsfäche (Fahrbahnhöhe) in Meter über Höhennormal (HN). Für Eckgrundstücke ist als unterer Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend. Bei bergseitiger Erschließung kann der untere Bezugspunkt (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) bis zu 0,5 m höher und bei der lateralen Erschließung kann der untere Bezugspunkt (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur Geländehöhe) bis zu 1,0 m unter der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfäche liegen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes sind im gesamten Plangebiet die Außenbauteile (Fassaden und Dächer) von Wohn- und Schlafräumen der Wohngebäude mit einem rechenüblichen bewerteten Schalldämm-Maß von 30 dB zu realisieren.

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 25a BauGB)

- Pro angefangene 300 m Wohnbaufläche ist 1 Stk. Hochstammholz 2 x x STU 10-12 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu realisieren, die der Fertigstellung der Gebäude folgt.

- Die öffentlichen Grünfläche Ö1 und Ö2 (in der Jarmstorfer Straße) sind im Bestand zu erhalten.

- Die öffentliche Grünfläche Ö3 ist als Gehölz- und Wiesenfläche aus dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiese ist nicht vor dem 15. Juni, jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Einordnung eines Fußweges in wasserdurchlässigen Materialien und max. 1,5 m Breite ist statthaft. Ablagerungen und Einbauten (außer dem Fußweg) sind unzulässig.

- In der öffentlichen Grünfläche Ö4 ist der vorhandene Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten. Die Wiesenflächen sind aus dem Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Eine dreimalige Mahd pro Jahr ist statthaft. Die Anpflanzung einheimischer Laubgehölze entsprechend Pflanzliste ist statthaft. Ablagerungen und Einbauten sind unzulässig.

Pflanzliste

Dreijährige Entwicklungsstufe mit 90%-igem Anwachsenergebnis bei Bäumen 100%

Bäume: Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinztyp
Feld-Ahorn - Acer campestre
Stiel-Eiche - Quercus robur
Sand-Birke - Betula pendula

Sträucher: verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehe - Prunus spinosa
Hortensie - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Hundertrose - Rosa canina

Obstgehölze Hochstamm:

Äpfel: Alländer Pfannkuchenaepfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gule Luise von Avranches, Williams Christbirne
Quitten: Apfelquitten, Birnenquitten
Pflaumen: Königin Viktoria, Dr. Hauschuetz, Anna Späth
Kirschen: Oktavia, Regina
zusätzlich können weitere Sorten angepflanzt werden wie:
Äpfel: Baumens, Cronfels, Dantsiger Klarapfel, Deutscher Goldapfel, Doberaner Borsdorfer, Renette, Drötken, Erin Bauer, Gelber Bellefleur, Gelber Richard, Goldsammine, Grüner Winterstärker, Jakob Lebel, Köpfer Dackel, Kleiner Herrensapfel, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Mecklenburger Orangensaft, Pommescher Krummsäbel, Pappurporter Cousin, Roter Eisapfel, Stahls Winterprinz, Wilhelmsapfel (Kaiser Wilhelm)
Birnen: Bosca Flaschenbirne, Köstliche von Chateau, Konferenzbirne, Nordhäuser Winterforelle, Paris Süßschmecker (zur Kropflehre verwendet), Große Pilsenerin, Hedelfinger, Schwedens Späte Kropflehre, Kassims Frühe, Büttner's Rote Kropflehre, Große Gerdemansdorfer
Pflaumen: Die Czari, Emma Leppland, Große Grüne Renekode, Stanley, Ontario-pflaume, Graf Althaus Renekode
Wälnuß: z.B. Mosellener

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 Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmächer sowie Pultdächer zulässig. Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Nur harte Dacheindeckung ist zulässig mit der Ausnahme von Gründächern.
- Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichartig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.
- Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichartig und aus gleichen Materialien herzustellen.
- Der Holzanteil bei den Wohngebäuden darf bis zu 60% der Außenwandgestaltung betragen.
- Holz-Blockhäuser sind nicht zulässig.
- Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist das Material des Hauptgebäudes zu wählen oder Holz ist zur Außenwandgestaltung zulässig.
- Oberirdische Gas- bzw. Ölkans sind in den Vorgärten nicht zulässig.

2. Einfriedungen

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

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

1. Erdarbeiten

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist lt. § 11 DtschG M-V die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Funde 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 § 11 DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

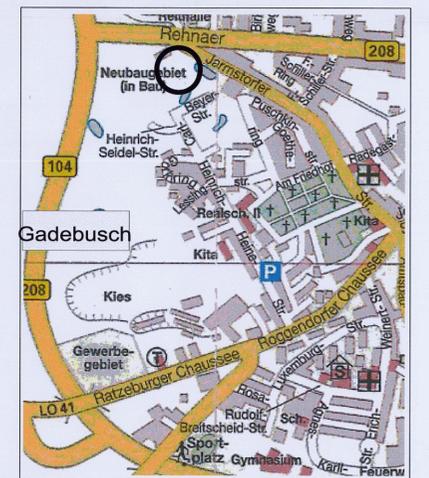
2. Zuordnung für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen außerhalb des B-Plan Gebietes entsprechend § 9 (1a) BauGB zugeordnet:
In der Gemarkung Gadebusch (Nähe Reinhardsdorf), Flur 7 auf den Flurstücken Nr. 7/2 und Nr. 11 ist anteilig auf einer Fläche von 8.500 m² Eiche als Forstschuttware mit 10% igem Sukzessionsanteil anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Dem neuen Waldrand sind einseitig 40% Sträucher beizumischen. Bepflanzung von Kiefer, Birke und anderen Laubbäumen wird gebietet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch am 23.05.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.05.2011 im Rathaus, Flur 3, 11. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach örtlicher Bekanntmachung am 23.05.2011 von 12.00 bis 14.00 Uhr durch öffentliche Auslegung des Vorwurks durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2011 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 23.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht genehmigt und zur Auslegung bestimmt. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2011 und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2011 informiert worden. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht sowie Umweltprüfung, jeweils vorliegende umweltspezifische Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2011 bis zum 14.07.2011 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht Halbschriftliche abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 32 berücksichtigt werden können, dass eine Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Aufstellungsamt im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 23.05.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Dabei ist auf die Präzisionsregelung nach § 46 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 23.05.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legationsspezifischen Darstellung der Grenzen öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 23.05.2011, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.05.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.05.2011 genehmigt. Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB genehmigt. Gadebusch, 29.06.2011 Siegel Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 32 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Darstellungszeit von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.05.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. In dem Hinweis ist auf die Möglichkeit der Verteilung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KfM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 2009 (GVBl. M-V S. 687/719), hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 ist mit Ablauf des 23.05.2011 in Kraft getreten. Gadebusch, 30.06.2011 Siegel Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung über den Bebauungsplan Nr.32 Wohngebiet "Ziegenkoppel,3.BA" der Stadt Gadebusch