

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(§ 9 (I) 11 BauGB)

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

DIE FUR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

ART UND MAB DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3 Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE / BAUGRENZEN

Par. 9 (1) 2 BauGB

nur Einzelhäuser zulässig

CARD OF COMMAND AND ADDRESS OF THE PARTY OF

Baugrenze

Streßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Offentliche Parkfläche Verkehrsberuhigter Bereich

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN Par. 9 (1) 25 BauGB UND FUR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Anpflanzgebot für Bäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

künftig entfallende Darstellungen, z.B. Parkfläche

B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 DER STADT GADEBUSCH FUR DAS GEBIET "RADEGASTWEG SUD / OSTLICH JARMSTORFER STRASSE" SUDOSTLICHE ERWEITERUNG" (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Es wird gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker, sowie Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50 cm beträgt und das überschreitende Bauteil eine Breite von maximal 2,50 m aufweist; unabhängig hlarvon sind die geltenden landesrechtlichen Bestimmungen zur Einhaltung der Äbstandsflächen zu beachten. Dieses gilt auch für erdgeschossige Vordächer und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,00 m überschritten werden dürfen.

2. Es wird gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Dieses gilt nicht für die notwendigen Garagen und PKW-Stellplätze. Garagen müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2 m einhalten, maßgeblich ist der Abstand zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Garage an der dichtesten Stelle.

I. FESTSETZUNGEN UBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt. Bei Ausführung von Mansarddächern ist ausnahmsweise im Bereich der Mansarden eine maximale Dachneigung von 52°, im Bereich der Dachflächen oberhalb der Mansarden eine Mindestdachneigung von 20° zulässig. Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 30° haben. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2. Für die Grundstücksbereiche zwischen den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrs-und Wegeflächen und den straßen- bzw. wegeseltig festgesetzten Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, daß Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 60 cm über Oberkante Straße bzw. Weg zulässig sind. Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedung mit größeren Höhen zugelassen werden, wenn als Arten Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Schlehe, oder Rotbuche gewählt werden und Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr dadurch nicht entstehen.

3. Zur Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, daß die Dachflächen mit Dachpfannen der Farbtöne rot bis braun einzudecken sind. Dieses gilt nicht für die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer. 4. Dachaufbauten, Gaupen, Zwerchgiebel und Unterbrechungen der Traufe sind bei

Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 4,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten, Gaupen, Zwerchgiebel und Unterbrechungen der Traufe untereinander und zu den Ortgängen darf nicht geringer als 5. Es wird festgesetzt, daß ein Vollgeschoß in den Allgemeinen Wohngebieten maximal eine Geschoßhähe von 3,00 m umfassen darf.

6. VERSTOSS GEGEN GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit

III. GRUNORDNUNG, FLÄCHEN FUR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

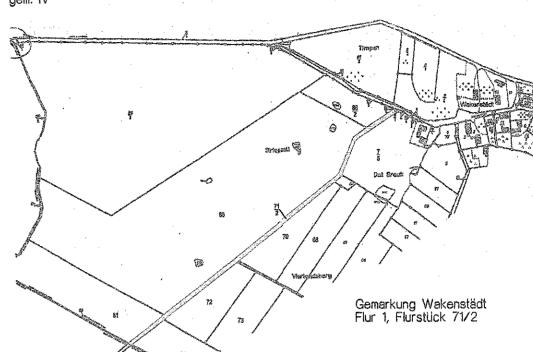
Bußgeld geahndet werden.

Für die, entlang des öffentliche Straßenraumes vorgenommenen Anpflanzungsgebote von Bäumen wird gemäß § 9 (1) 25.b) BauGB festgesetzt, daß bei Neupflanzungen von Einzelbäumen (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 3xv m. B., Größe 18/20) die Art Bergahorn - Acer pseudoplatanus zu pflanzen ist. Die Pflanzflächen (Vegetationsflächen) mussen je Baum mindestens 9 gm autweisen und sind extensiv zu pilegen, so dab sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann.

2. Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenrandbegrünung -SRG-" wird gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB festgesetzt, daß die Pflanzflächen von der Versiegelung freizuhalten sind, so daß sich eine typische Gras- und Krautflur entwickeln kann. Die Flächen

V. AUSGLEICHS- UND ERSATZMABNAHMEN AUBERHALB DES PLANGEBIETES Das nach Modell M-V ermittelte Ausgleichsdefizit – 509 qm Flächenäquivalent – ist durch Pflenzung einer mindestens 3,00m breiten Hecke außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Sie wird den Grundstücken 18/1 und 19/1 des Plangebietes zugeordnet. In Verlängerung der Heckenpflanzung auf dem Flurstück 6, Flur 3, Gemerkung Bauhof ist einseitig entlang des Weges von Neu Bauhof nach Wakenstädt eine 54m lange 3reihige Hecke zu pflanzen. Die Heckenpflanzung erfolgt auf dem Flurstück 71/2, Flur 1, Gemerkung Wakenstädt. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen. Bäume 1. Ordnung als Heister, 2 x verpflanzt, 150/175: Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 2 x verpflanzt, 150/175: Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuperia) Sträucher 2xv 80-100: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn

Cretaegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhülchen (Euonymus europaeus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica). Die Pflanzung erfolgt mit Pflanzabständen von 1,50m und Reihenabständen von 1,20m. Alle 10,0m ist ein Überhälter zu setzen. Fläche für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen



V. HINWEISE - OHNE NORMCHARAKTEF 1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBI. S.12/GS M-V GI. Nr. 114.2, ber. in GVOBI. S. 247) geänd. Durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. And. Rechtsvorschr. v. 21.7.1998 (GVVBI. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funds die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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 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 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dedurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATURLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erderbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landret als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des be Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBI. S. 43) verpflichtet.

4. Der Planungsraum (Bebauungsplangebiet) liegt im Bereich von Grund- und Endmoränenbildungen. Obwohl meist oberflächlich Geschiebemergel und kieshaltige Sandsedimente anstehen, die von Lockergesteinen unterlagert sein können, kann es durch die Oszillation zu einer Abfolge von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Ton und faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellt. Es wird daher dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. 5. Da im Plangebiet damit zu rechnen ist, daß es aufgrund der bestehenden

Grundwasserverhältnisse (auch Schichtenwasser) zu Beeinträchtigungen kommen kann, wird empfohlen, vor der Planung von Kellergeschossen eine grundstücksbezogene Feststellung der Grundwasserverhältnisse vorzunehmen. Erforderlichenfalls ist durch bauliche Vorkehrungen sicherzustellen, daß die unterhalb des festzustellenden Grundwasserspiegels gelegene Bautelle gegen das Eindringen von Grund- oder Schichtenwasser geschützt werden. MUNITIONSFUNDE

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen. Die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung ist sofort einzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.98...2007.... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veräffentlichung in der SVZ am 05.09. 2001 erfolgt. Gadebusch, den 04.04.2002

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gabebusch hat am 28.08.200 die 1. Anderung zum Bebauungsplan Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung Gabebusch, den 04.04.2002 Die Bürgerneisterin

Gadebusch, den 04.04.2002 4. Die 1. Anderung zum Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 12.09.2001 bis zum 15.10.2001 während der Dienst- und Offnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

kenntgemacht worden. Gadebusch, den 04.04.2002

Gedebusch, den 0404.2002

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gedebusch hat am ...26.11.2001... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden

7. Die 1. Anderung zum Bebauungsplan Nr. 19 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.11.21/28.01.02 von der Stadtverordnetenversammlung Gadebusch, den 04.04.2002

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Ptanzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung Ministeriums für Arbeit und Bau des stimmungen und Hinweisen erteilit dem Landlhreis Nordwestmedelenburg gemaß \$246 Hbs. 19 Bau GB ongezeigt. Gedebusch, den 04.04.2002

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den setzungsändernden Beschluß der/Stadtvertretting vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit-Vorftigung des Ministerium für Arbeit und Bau des Landes M-V von Gadebusch, den 04.04.2002

0. Die Bebeuungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem/Text (Teil B wird hiermit ausgefertigt. Gadebusch, den 04.04.2002

11. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder-Gadebusch, den .23.04.2002

. ANDERUNG UND ERGANZUNG DER SATZUNG

UBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 FUR DAS GEBIET "RADEGASTWEG SUD / OSTLICH JARMSTORFER STRABE" - SUDOSTLICHE ERWEITERUNG

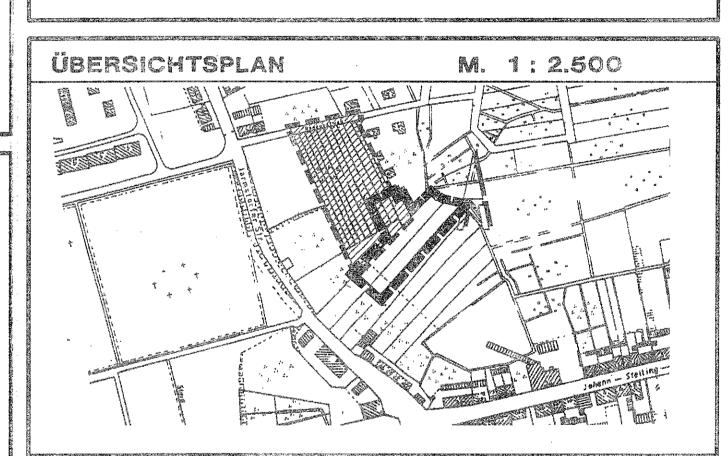
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch d as Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 11.04.1993 (BGBI. I S. 466) s owie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bi. M-V S. 468, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom 26.11.01.28.01.02. und nach erfolgreicher Anzeige beim Ministerium für Arbeit und Bau des Landes M-V folgende 1. Änderung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Gadebusch und dem Teil B-Text sowie örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlessen über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Gadebusch für das Gebiet "Radegastweg Süd / östlich Jarmstorfer Straße" liegt folgende Rechtsgrundlagen Baugestzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141),

seit dem 01. Januar 1998 gültig. - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachnung vom 23. Jnuar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I Nr. 3).

- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612). - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.



SATZUNG

ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 DER STADT GADEBUSCH

"RADEGASTWEG SUD / OSTLICH JARMSTORFER STRABE" SUDOSTLICHE ERWEITERUNG

FUR DAS GEBIET

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

GEMARKUNG JARMSTORF MABSTAB 1:500



Planungsstand: 28. Januar 2002

FLUR 12