

Gemeinde Brüsewitz Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 "Allgemeines Wohngebiet" Herren Steinfeld und Neuzeichnung

Teil A Planzeichnung

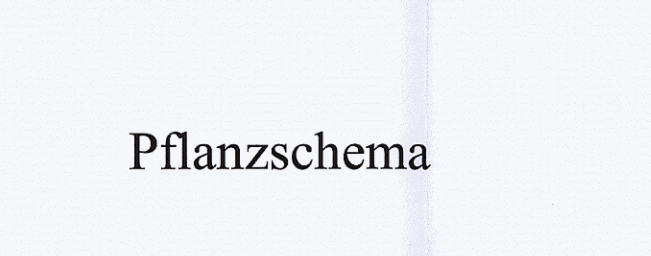
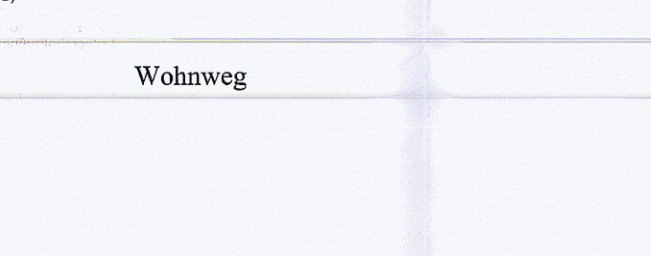
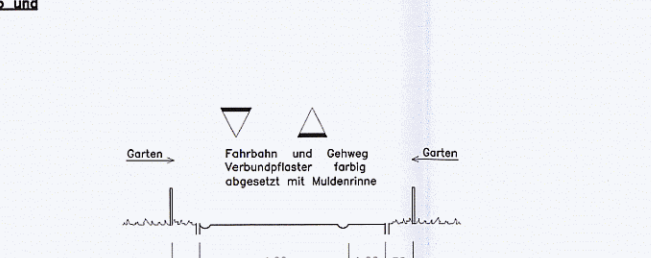
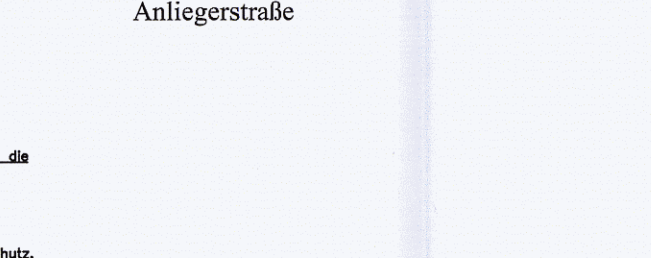
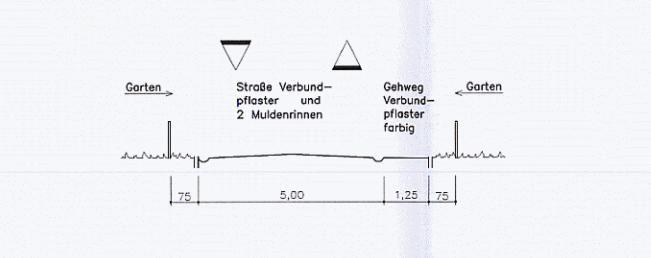
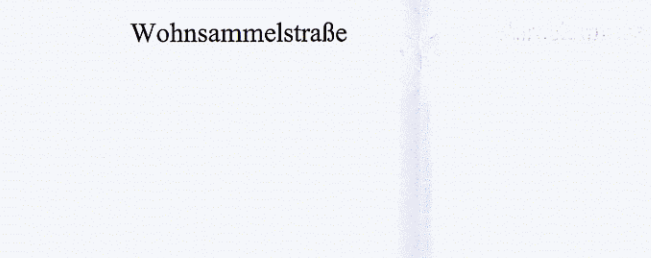
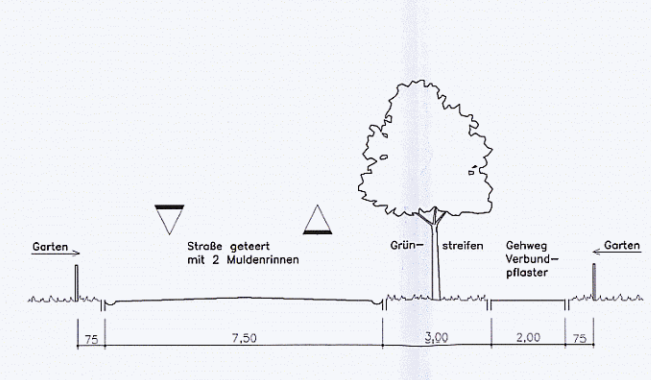


6. Änderung Geltungsbereich

Zeichenerklärung

- nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11-11 BauNVO)**
 - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach §4 Abs.1-3 Nr.1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und §18 BauNVO)**
 - 2.1 Geschosshöhenzahlen als Höchstmaß
 - 2.5 Grundflächenscheitel als Höchstmaß
 - zulässig nur Erdgeschoss und Dachgeschoss
 - Höchstgrenze 2 Vollgeschosse wobei das eine Geschoss im Dachraum liegen muß
- 3. Bauweise, Bauelemente, Baugruppen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
 - 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Festschichtung
 - 3.5 Baugruppen
- 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinien
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkflächen
 - 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Rod und Fußweg
- 5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
 - 5.1 öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - Verkehrsgrün
 - Parkanlage
 - Spielfeld
 - Grünfläche privat
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 - 10.1 Wasserflächen
- 7. Planung, Nutzungsbestimmung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Erhaltung (§9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)**
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume
 - Sträucher
 - Anpflanzung von Baumgruppen mind. 3 Bäume
- 8. Sonstige Planzeichen**
 - 15.1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- 9. Änderung Geltungsbereich**
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen u. Nutzung
- 10. Planzeichen ohne Normbezug**
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 - Vorschlag zur Sicherung von Gebäuden einschl. Garage
 - Vorschlag zur Sicherung von Garagen
 - Vorschlag zur Sicherung von Stellplätzen
 - Vorschlag zur Sicherung von Gemeinschaftsstellplätzen
 - Vorschlag zur Sicherung von Garagenhöfen
 - Vorschlag zur Sicherung von Gemeinschaftsstellplätzen
 - Flurstücksnummern
 - Bordsteinschwellen
 - Bemalung
 - Wartoffarmplatz
 - freizuhaltendes Sichtdreieck mit Möblierung
 - Regenrückhaltebecken

Straßenquerschnitte M 1:100



Freiwehende Hecke zum Außenbereich 3,00 m breit, wachsend:

- Cornus sanguinea - Roter Hortkirsch
- Cornus avellana - Weißer Hagebutten
- Crocosmia monantha - Weißer Dorn
- Prunus spinosa - Schlehe

Teil B - Text

Satzung der Gemeinde Brüsewitz über die 6. Änderung - Bebauungsplan Nr. 6 "Allgemeines Wohngebiet" in Herren Steinfeld und Neuzeichnung

Präambel

Aufgrund des §10 i.V.m. §13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2316) sowie nach §16 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M.-V. S. 102) in der Zeit

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Zurechtweisung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brüsewitz, den 7.04.2011

Siegel

Der Bürgermeister

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgelegt.

Die nach § 4 Abs. 3 BaunVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

§ 2

Bauweise

(1) Gärten, Carports und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.

(2) Bei der Planung von Reihenhäusern sind die erforderlichen Garagen als Garagenhöfe zu errichten.

§ 3

Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. mit § 86 Landesbauordnung MV

Örtliche Bauvorschriften

(1) Hauptgebäude mit 1 d sind mit Satteldach oder Krüppeldach und einer Dachneigung von 30° bis 40° zu bauen.

(2) Hauptgebäude mit 2 d sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 41° bis 44° zu bauen.

(3) Nebengebäude sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Sie sind bei 1 d mit einem Giebel- oder Krüppeldach oder bei 2 d mit einem Giebel abzuschließen.

(4) Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,50 m und die Fußbodenhöhe mindestens den Plansebene betragen.

(5) Der First ist immer über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.

(6) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf bei den Hauptgebäuden 1 d und 2 d nicht höher als 60 cm über Straßen- oder Gehwegsohle und bei sonstigen Grundstücken an der höchsten Stelle nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände betragen.

(7) Die Traufhöhe der Hauptgebäude 1 d darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.

(8) Die Traufhöhe der Hauptgebäude 2 d darf nicht mehr als 5,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 11,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.

(9) Garagen, Carports und Nebengebäude auch auf Garagenhöfen sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu bauen. Puls- und Mansarddächer werden nicht genehmigt. Die Dachneigung und Dachdeckung muß mit dem Hauptgebäude übereinstimmen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,50 m über dem Erdgeschossfußboden liegen.

(10) Außenwände sind als verputzte oder helle, verputzte Mauerflächen auszuführen. Dies gilt für die Hauptgebäude.

Sichere Holzflächen sind nur untergeordnet zulässig.

(11) Dachvergrünung bis 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder ziegelartigen Dachsteinen zu erfolgen. Ausnahmefälle sind nach anderen Dachdeckungen möglich, wenn sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

§ 4

Einrichtung

Werden Einfriedungen errichtet, so müssen sie den Straßenfronten als Holzaune ausgeführt werden. Sockel sind als Beton- und Natursteinsockel oder als Bordstein zulässig. Die Bordsteine oder Sockel müssen mit einer Höhe von 10-30 cm über Gelände- bzw. Straßensohle errichtet werden.

Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht übersteigen. Zur freien Landschaft hin dürfen Sockel oder Bordsteine nicht höher als 15 cm eingebaut werden.

§ 5

Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsanlagen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50 m betragen.

Die Stauräume sind mit Verriegelungssperren, wenn möglich mit mechanischen Sperren auszurüsten. Die Öffnungen der Parkflächen sollen ebenso ausgerüstet werden.

§ 6

Sichtdreiecke

In der in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 m Höhe über Straßenebene ständig freizuhalten.

§ 7

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die auf Beruf oder Gewerbe an der Seite der Leistung hinweisen. Zulässige Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen genehmigt werden.

§ 8

Grünordnung

(1) Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.

(2) Die Rückwärtigen Grenzen müssen je Baugrundstück auf ca. 50 v.H. der Länge mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbau einheimischer Art bepflanzt werden.

Die Art der Aufteilung der Pflanzfläche und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.

Bei allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist gleichzeitig auch die Grenze des Geltungsbereiches zum Außenbereich darzustellen, wird von der Gemeinde Brüsewitz eine durchschnittliche 2,00 m breite, durchgehende Bepflanzung als Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken ausgeführt.

Einer, der zwei auf jedem Grundstück zu pflanzenden Bäume ist in diesem Pflanzplan zu zeigen.

Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 6 Monate nach Abschluß der baulichen Erschließung für den 3. Bauabschnitt fertigzustellen.

§ 9

Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsanlagen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50 m betragen.

Die Stauräume sind mit Verriegelungssperren, wenn möglich mit mechanischen Sperren auszurüsten. Die Öffnungen der Parkflächen sollen ebenso ausgerüstet werden.

§ 10

Sichtdreiecke

In der in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 m Höhe über Straßenebene ständig freizuhalten.

§ 11

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die auf Beruf oder Gewerbe an der Seite der Leistung hinweisen. Zulässige Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen genehmigt werden.

§ 12

Grünordnung

(1) Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.

(2) Die Rückwärtigen Grenzen müssen je Baugrundstück auf ca. 50 v.H. der Länge mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbau einheimischer Art bepflanzt werden.

Die Art der Aufteilung der Pflanzfläche und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.

Bei allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist gleichzeitig auch die Grenze des Geltungsbereiches zum Außenbereich darzustellen, wird von der Gemeinde Brüsewitz eine durchschnittliche 2,00 m breite, durchgehende Bepflanzung als Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken ausgeführt.

Einer, der zwei auf jedem Grundstück zu pflanzenden Bäume ist in diesem Pflanzplan zu zeigen.

Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 6 Monate nach Abschluß der baulichen Erschließung für den 3. Bauabschnitt fertigzustellen.

§ 13

Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsanlagen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50 m betragen.

Die Stauräume sind mit Verriegelungssperren, wenn möglich mit mechanischen Sperren auszurüsten. Die Öffnungen der Parkflächen sollen ebenso ausgerüstet werden.

§ 14

Sichtdreiecke

In der in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 m Höhe über Straßenebene ständig freizuhalten.

§ 15

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die auf Beruf oder Gewerbe an der Seite der Leistung hinweisen. Zulässige Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen genehmigt werden.

§ 16

Grünordnung

(1) Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.

(2) Die Rückwärtigen Grenzen müssen je Baugrundstück auf ca. 50 v.H. der Länge mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbau einheimischer Art bepflanzt werden.

Die Art der Aufteilung der Pflanzfläche und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.

Bei allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist gleichzeitig auch die Grenze des Geltungsbereiches zum Außenbereich darzustellen, wird von der Gemeinde Brüsewitz eine durchschnittliche 2,00 m breite, durchgehende Bepflanzung als Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken ausgeführt.

Einer, der zwei auf jedem Grundstück zu pflanzenden Bäume ist in diesem Pflanzplan zu zeigen.

Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 6 Monate nach Abschluß der baulichen Erschließung für den 3. Bauabschnitt fertigzustellen.

§ 17

Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsanlagen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50 m betragen.

Die Stauräume sind mit Verriegelungssperren, wenn möglich mit mechanischen Sperren auszurüsten. Die Öffnungen der Parkflächen sollen ebenso ausgerüstet werden.

§ 18

Sichtdreiecke

In der in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 m Höhe über Straßenebene ständig freizuhalten.

§ 19

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die auf Beruf oder Gewerbe an der Seite der Leistung hinweisen. Zulässige Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen genehmigt werden.

§ 20

Grünordnung

(1) Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.

(2) Die Rückwärtigen Grenzen müssen je Baugrundstück auf ca. 50 v.H. der Länge mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbau einheimischer Art bepflanzt werden.

Die Art der Aufteilung der Pflanzfläche und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.

Bei allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist gleichzeitig auch die Grenze des Geltungsbereiches zum Außenbereich darzustellen, wird von der Gemeinde Brüsewitz eine durchschnittliche 2,00 m breite, durchgehende Bepflanzung als Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken ausgeführt.

Einer, der zwei auf jedem Grundstück zu pflanzenden Bäume ist in diesem Pflanzplan zu zeigen.

Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 6 Monate nach Abschluß der baulichen Erschließung für den 3. Bauabschnitt fertigzustellen.

Verfahrensvermerke

für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

1. Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2011 den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Brüsewitz, den 7.04.2011

Siegel

Der Bürgermeister

2. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehende aus Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) mit Begründung, haben in der Zeit vom 14.02.2011 bis 14.03.2011 im Amt Lützow - Lütow nach § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Zeiten ausgestellt.

Montag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr

Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr

Mittwoch 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr

Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr

Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Brüsewitz, den 7.04.2011

Siegel

Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 31.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brüsewitz, den 7.04.2011

Siegel

Der Bürgermeister

4. Der zuständige Bestand am 12.04.11 für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der Darstellung der Grundstücksgrenzen gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:2000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann.

Die Angaben können nicht abgeleitet werden.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Stellungnahmen der Bürger, der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2011 geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brüsewitz, den 7.04.2011

Siegel

Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.03.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Beschluss der Gemeinde Brüsewitz über die Satzung zur 6. Änderung und Neuzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Allgemeines Wohngebiet" Herren Steinfeld, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Auszug in der Gemeinde bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Veränderung von Verfahren- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 der Kommunalverfassung M.-V. in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.2001, GVBl. M.-V. S. 305) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Brüsewitz, den 7.04.2011

Siegel

Der Bürgermeister

7. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), werden hiermit ausgestellt.

Die Satzung über die 6. Änderung / Neuzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Allgemeines Wohngebiet" Herren Steinfeld ist mit Ablauf des 10.04.2011 in Kraft getreten.

Brüsewitz, den 7.4.2011

Siegel

Der Bürgermeister

Auszug aus topographischer Karte M 1 : 10 000



6. Änderung Geltungsbereich

GEMEINDE BRÜSEWITZ
SATZUNG ÜBER DIE
6. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 6
"ALLGEMEINES WOHNGEBIET"
IN HERREN STEINFELD
UND NEUZEICHNUNG

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

SATZUNGSEXEMPLAR
APRIL 2011

2. Ausfertigung