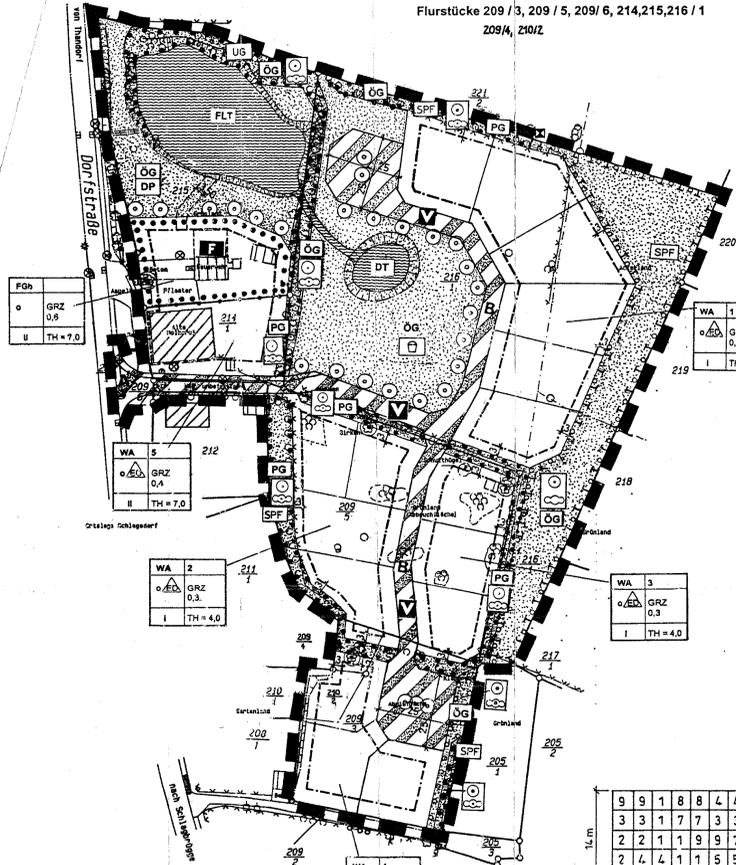


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF

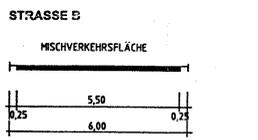
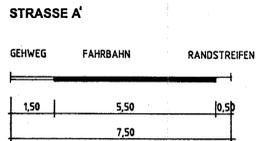
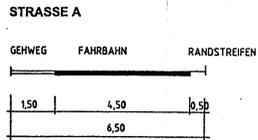
EIGENHEIMBAU "WASCHPAUHL"

TEIL A : PLANZEICHNUNG
M. 1: 1000

Gemarkung Schlagdorf
Flur 2
Flurstücke 209 / 3, 209 / 5, 209 / 6, 214, 215, 216 / 1
209/4, 210/2



STRASSENQUERSCHNITTE



9	9	1	8	8	4	4	6	6	5	5	1	4	3	3
3	3	1	7	7	3	3	8	8	8	6	6	1	2	2
2	2	1	1	9	9	7	1	5	9	9	1	2	8	6
2	4	4	1	1	5	5	6	6	5	5	1	1	4	4

- 1 Schlehe
- 2 Hundrose
- 3 Salweide
- 4 Vogelpflaume
- 5 Haselnuß
- 6 Feldahorn
- 7 Roter Hartriegel
- 8 Halbhuche
- 9 Weißdorn

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Zweckbestimmung:
- FLT Feuerlöschteich
- DT Dorfteich

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bemaßung in Metern
- 2 Bezeichnung der Baublöcke

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

FGb Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

5. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

V verkehrsberuhigter Bereich

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

OG Grünfläche, öffentlich

PG Grünfläche, privat

Zweckbestimmung:

SP Spielplatz

DP Dorfplatz

SPF Schutzpflanzung

UG Ufergrün

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen Bäume

Anpflanzen Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Bewässern

Erhaltung Bäume

Erhaltung Sträucher

TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Für die Baublöcke 1, 2, 3 und 4 sind zusätzlich die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.2 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie wird mit 5 m festgesetzt, soweit es nicht in der Planzeichnung für einzelne Bereiche ausdrücklich anders angegeben ist.

2.2 Für Erker und Eingangsberiehe dürfen die straßenseitigen Baugrenzen bis zu maximal 2,00 m überbaut werden.

3. Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen (§ 86 L BauO M - V)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Ausnahmen:

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 35° zulässig.

3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie

- ein Drittel der Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegeln von der Traufe haben und in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel und Dachsteine mit rot bis rotbraunem oder anthrazit bis schwarzem Farbton zulässig.

3.4 Die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Putz und Sichtmauerwerk sowie in Holz (Giebelbereiche) und Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verpflichtung erlischt 6 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

4. Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälder.

5. Grundstückseinfriedungen (§ 86 L BauO M - V)

5.1 Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken, bepflanzte Natursteinmauern und Holzzäune sowie Mischformen aus den genannten Einfriedungsarten zulässig. Als Hecken sind nur einheimische Laubbäume zulässig.

5.2 Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte, nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Hecken.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 An den öffentlichen Straßenräumen sind in der dargestellten Art kleinkronige Bergahornbäume, Weißdorn und Zierkirsche als Einzelbäume zu pflanzen.

Die Pflanzscheiben müssen mindestens eine Fläche von 2 m x 2 m haben. Sie sind gegen Gefahren zu sichern.

6.2 Als Einzelbäume für Pflanzungen in den öffentlichen Grünbereichen sind Eschen, Vogelkirschen, Stieleichen, Sandbirken und Buchen zu verwenden.

6.3 Zur Abgrenzung des Gebietes nach Norden und Osten sowie als Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in den ungestörten Naturhaushalt ist eine Hecke anzulegen, für die folgende Pflanzsetzungen zu verwenden sind:

- Schlehe, Hundrose, Salweide, Vogelbeere, Haselnuß, Feldahorn, Roter Hartriegel, Halbhuche, Eberesche und Weißdorn

6.4 Die Pflanzflächen der bodenbedeckenden Gehölze und Baumscheiben sind mit Rindenmulch abzudecken.

6.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu begrünen. Ausgenommen davon ist eine Zufahrt von 5 m Breite je Grundstück.

6.6 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 2 m zu pflanzen. Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:

- Es ist dreimal verschuldetes Material zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.

6.7 Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von den Straßenflächen ist den festgesetzten Wasserflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen.

Die Uferbereiche der ausgewiesenen Wasserflächen sind naturnah zu gestalten. Es ist zu sichern, daß sie in Teilbereichen ständig Wasser führen.

6.8 Die Begrünung der privaten Grünflächen hat zu mindestens 60 % mit einheimischen Laubbäumen zu erfolgen.

6.9 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sowie die festgesetzten Flächen mit Geh- und Fahrrechten im Bereich des Dorplatzes sind aus weitaugiger oder wasserundurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen herzustellen.

Hinweise:

1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

1.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (Gvbl. Meckl. - Vorp. Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 6 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2. Altlastverdachtsflächen

Entsprechend der Regelungen des Abfall- und Altlastengesetzes von Mecklenburg-Vorpommern zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung ist Bodenaushub, der chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet ist, einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zum belasteten Bodenaushub zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Bodenmaterialien. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

3. Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Naturpark Schaalsee.

4. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Drainageleitung und eine Oberleitung für den Feuerlöschein in diese Drainageleitung, deren genaue Lage nicht bekannt ist.

Vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten sind diese Leitungen in den öffentlichen Raum zu verlegen. Die Kosten der Neuverlegung sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

(2) Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der WEMAG und des Zweckverbandes Radegast. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren. Durch die Bepflanzung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF EIGENHEIMBAU "WASCHPAUHL"

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR
AUGUST 1998

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Änderungsgesetzes zum Baugesetzbuch vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- des Maßnahmensatzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)
- des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- der Verordnung über die Ausweisung der Baublöcke und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAu M - V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Mecklenburg - Vorpommern Nr.11, S. 518)

wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.04.1998 und Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schlagdorf für das Gebiet östlich der Straße nach Urecht, südlich des "Kapellenkamps" westlich der "Käberkoppel" und nördlich der Zufahrt zum ehemaligen Armeelände bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.1998 über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schlagdorf. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.08.1997 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen erfolgt. Schlagdorf, den 28.04.1998

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Schlagdorf, den 28.04.1998

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz1 BauGB wurde durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom 06.10.1997 bis zum 07.11.1997 während der Dienststunden des Bauamtes des Amtes Rehna öffentlich ausgelegt. Die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 22.08.1997 ersichtlich mit dem Hinweis bekanntgegeben, daß Bedenken und Anregungen während der Dienststunden von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können. Schlagdorf, den 28.04.1998

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Schlagdorf, den 28.04.1998

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.12.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Schlagdorf, den 28.04.1998

6. Der Entwurf zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.01.1998 bis zum 08.02.1998 während der Dienststunden des Bauamtes des Amtes Rehna öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 18.12.1997 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen bekanntgegeben worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert. Schlagdorf, den 28.04.1998

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Schlagdorf, den 28.04.1998

8. Der katastralmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenmäßig richtigen Darstellung gilt die Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Schlagdorf, den 28.04.1998

9. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Dies wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 27.05.1998, Az.: IV/61.2 - schu / n mit Nebenbestimmungen erfüllt. Schlagdorf, den 28.04.1998

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 27.05.1998, Az.: IV/61.2 - schu / n mit Nebenbestimmungen erfüllt. Schlagdorf, den 28.04.1998

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Schlagdorf, den 02.08.1998

12. 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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.08.1998 in der "Schweriner Volkszeitung" und am 31.07.1998 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. Schlagdorf, den 02.08.1998

13. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Land Mecklenburg - Vorpommern vom 18.02.1994, GS Meckl. Vorp. Gf. Nr. 2020 - 2) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Schlagdorf, den 02.08.1998

Die Satzung ist am 02.08.1998 in Kraft getreten. Schlagdorf, den 02.08.1998