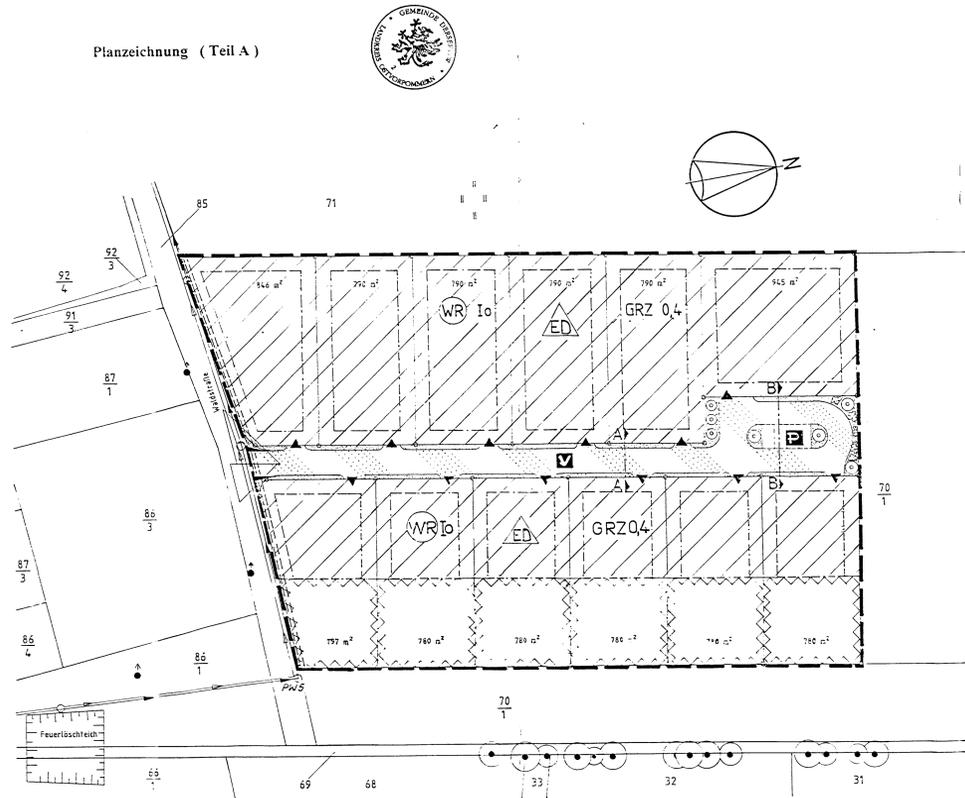


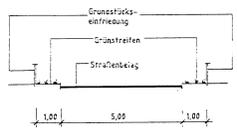
Satzung der Gemeinde Dersekow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung an der Waldstraße"

Rechtsgrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das -Reine Wohngebiet- "Wohnbebauung an der Waldstraße" in Dersekow, Flurstücke 70/1, ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18.08.1997 sowie der LBauO M-V vom 30.04.1998 nach § 86.
Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dersekow vom 15.05.2002 wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das -Reine Wohngebiet- "Wohnbebauung an der Waldstraße" in Dersekow, Flurstück 70/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

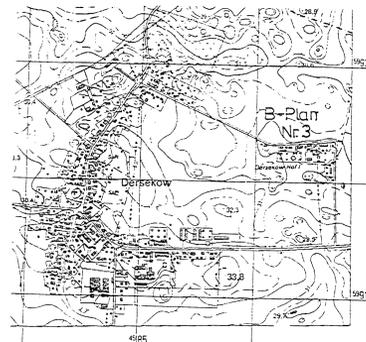
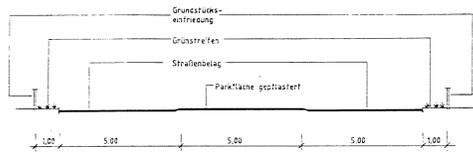
Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitt A-A M 1:100



Straßenquerschnitt B-B M 1:100



Teil B Festsetzung durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Reines Wohngebiet
Es gilt § 3 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grundflächenzahl
Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO sind nicht zulässig.
Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gem § 16 Abs. 6 der BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2 Bauweise
Zulässig sind ausschließlich eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß (Dv) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO getrennt als Vollgeschosse gemäß Definition § 2 Abs. 6 LBauO M-V.
Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.
 - 2.3 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt. Diese festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 bei der Errichtung der Gebäude oder der Gebäudeteile nicht überbaut werden.
 - 2.4 Sichtdreieck
In dem in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreieck sind Anlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO unzulässig.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m von OK Gelände nicht überschreiten.
 - 2.5 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind für die Wärmeabfuhr und für die Abwasserabfuhr zulässig.
 - 2.6 Stellplätze
Stellplätze oder Garagen im Sinne des § 9 (1) 4 BauGB sind auf dem Grundstück zulässig. Je Wohnnehmter ist ein Stellplatz erforderlich.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 3.1 Die zu pflanzenden 55 Bäume werden mit einer Kronenbreite von 9 m² = 495 m² angesetzt und werden mit 16,33 Wertekategorien kompensiert.
Die zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von 12 - 14 cm aufweisen und 3 x mit Ballen verpflanzt werden. Die Befestigung der Bäume hat mit 2 Stk. Baumplätzen zu erfolgen.
Es sind einheimische Bäume zu verwenden wie:

sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
quercus robur	Sieleiche
prunus padus	Auen Traubenkirsche
salix alba	Silberweide
 - 3.2 Die Strauchpflanzungen längs der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 1 m und 1 Stk./m² bepflanzt. Die Höhe des Pflanzmaterials sollte 60 bis 100 cm betragen.
Zur Anwendung kommen heimische Gehölze wie:

cornus sanguinea	Roter Harntriegel
viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
ribus sanguineum	Johannisbeere
rosa canina	Hunds-Rose
prunus avium	Vogelkirsche
salix pentandra	Loiseleur-Weide

Die Heckenpflanzungen sind 2 bis 3-reihig im Verband zu pflanzen. Die Pflanzenware soll 2 x verpflanzt sein und von einer anerkannten Baumschule bezogen werden.
Sämtliche Baum- und Strauch- bzw. Heckenpflanzungen sind mit Rindenmulch 0 - 4 cm in einer Dicke von 6 - 8 cm abzudecken.
Die geplanten Rasenflächen und Straßengrün sollten mit Rasen-Saatgut RSM 4,25 g/m² angesetzt werden.
Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind im 1. Jahr nach Fertigstellung der Bebauung durch eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus zu erstellen.
Für die Entwicklungspflege nach DIN 18 919 ist eine Anwachsgarantie für 2 Jahre zu vereinbaren.
- 3.3 Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen und Gehwege sind mit Betonpflastersteinen auszuführen.
- 3.4 Unbefestigte Grundstücksflächen
Unbefestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Begrünung sind grundsätzlich einheimische Gehölze, die im ausgewählten Zustand einen geringen Kronendurchmesser haben, einzusetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften im Sinne des § 86 LBauO M-V und sonstige Vorschriften

- 4. Gestaltung der Gebäude**
 - 4.1 Fassade
Die Fassadengestaltung erfolgt mit hellem Strukturputz oder hellem Farbanstrich. Zulässig ist auch heller oder roter Klinker.
 - 4.2 Dachform
Für die Dachform wird zwingend ein Satteldach, Krüppelwalmdach oder ein Walmdach als notwendig vorgesehen.
Vorgeschriebene Dachneigung 28° - 48°.
 - 4.3 Fenster
Für die Fenster sind stehende Rechteckformate mit oder ohne Sprossen zu verwenden.
 - 4.4 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln bzw. Dachpfannen zu erfolgen.
 - 4.5 Einfriedungen
Die später ausgemessenen Grundstücksparzellen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche durch eine Hecke oder einen Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Bei ausgewiesenen Grünstreifen gilt als Grenze 1,00 m hinter der befestigten Straßeneinfriedung.
Die Grundstücksgrenzen untereinander sollen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten.
An den Grundstücksgrenzen können Straucher Holz- oder Metallzylinder sein.

III. Allgemeine Hinweise

- 6. Bodendenkmalpflege**
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
Bei Fundstellen oder auffälligen Bodenveränderungen ist unverzüglich das Landesamt für Bodendenkmalpflege im Kenntnis zu setzen.
Bis zum Eintreffen des Amtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter sind Fund- und Fundstelle im unveränderten Zustand zu belassen.
- 7. Abfall**
Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen, von der Straße nicht einsehbar, anzusetzen.
Es gilt ein Sichtschutz vorzusehen oder eine Anpflanzung vorzunehmen.

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenerklärung)

- I. Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise / Baulinien / Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (1) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Einfahrtbereich
 - Einfahrt / Zugang
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Wasserleitung
 - Abwasserleitung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beistehende Flächen
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Sichtdreieck
 - Flurstücksbezeichnung
 - Grundstücksgrenzen
- Weitere Nutzungsarten**
 - Unterflurdrain (Gehwegwasser-Feuertür)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Dersekow vom 17.01.1996.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Wohnbebauung an der Waldstraße" ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 30.12.1996 bis 09.01.1998 erfolgt.

- Dersekow, den 07.02.2001 Der Bürgermeister *Pab*
- 1 Die für die Raumordnung und Landschaftspflege zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO zu beauftragen.
- Dersekow, den 22.04.1996 Der Bürgermeister *Pab*
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des § 2 BauGB ist am 17.01.96 durchgeführt worden.
- Dersekow, den 07.02.2001 Der Bürgermeister *Pab*
- 3 Die von der Planung beruhten Entscheidungen sind mit Sachverständigen vom 30.12.2007 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- Dersekow, den 30.12.2001 Der Bürgermeister *Pab*
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 30.12.2007 im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und am 17.01.2008 bestätigt.
- Dersekow, den 27.02.2001 Der Bürgermeister *Pab*
- 5 Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.07 bis zum 11.12.2007 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) Dienststunden Amt...
Sachverständigen/Bürgermeister
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.10.07 in 811 Amtsdienstamt...
amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang... bis... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Dersekow, den 29.10.2001 Der Bürgermeister *Pab*
- 6 Der katastermäßige Bestand am 30.06.2007 ist richtig dargestellt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gibt die Prüfung nur grob an, daß die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000...
Sachverständigen/Bürgermeister
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.10.07 in 811 Amtsdienstamt...
amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang... bis... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Dersekow, den 19.05.2003 (Siegel) *Kuffner*
- 7 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.05.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Dersekow, den 16.05.2002 (Siegel) Der Bürgermeister *Pab*
- 8 Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.05.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.05.2002 gebilligt.
- Dersekow, den 16.05.2002 (Siegel) Der Bürgermeister *Pab*
- 9 Die Genehmigung dieses Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.06.03 Az. 61.1/08.03-07 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Dersekow, den 12.05.2003 (Siegel) Der Bürgermeister *Pab*
- 10 Die Nebenbestimmungen wurden durch die Verwaltungsbehörde vom 29.06.03 bestätigt.
- Dersekow, den 14.05.2003 (Siegel) Der Bürgermeister *Pab*
- 11 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereift.
- Dersekow, den 14.05.2003 (Siegel) Der Bürgermeister *Pab*
- 12 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 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 16.05.2003 in 05 amtliches Mitteilungsblatt 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von ritschadigungsansprüchen (§ 44 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 17.05.2003 in 05 amtliches Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.
- Dersekow, den 19.05.2003 (Siegel) Der Bürgermeister *Pab*

EINARBEITUNG HINWEISE UND AUFLAGEN TÖB 30.04.2002

Ingenieurbüro für Bauwesen Lange & Lange GbR	
Dipl.-Ing. (FH) Annelie Lange, Zul.-Nr. V-0515-95 / Dipl.-Ing. (FH) Michael Lange, Zul.-Nr. V-0527-95	
17438 Wolgast, Peenemünder Straße 1	
Bauvorhaben:	Maßstab: 1:500
Bebauungsplan Nr. 3	Datum: 24.05.2001
"Wohnbebauung an der Waldstraße"	Unterschrift: <i>Pab</i>
Gemeinde Dersekow	Gezeichnet: <i>Pab</i>
Darstellung:	Unterschrift: <i>Kuffner</i>
Bebauungsplan Nr. 3, Flurstück 70/1	Planverfasser: <i>Kuffner</i>
	Blatt-Nr.: 1