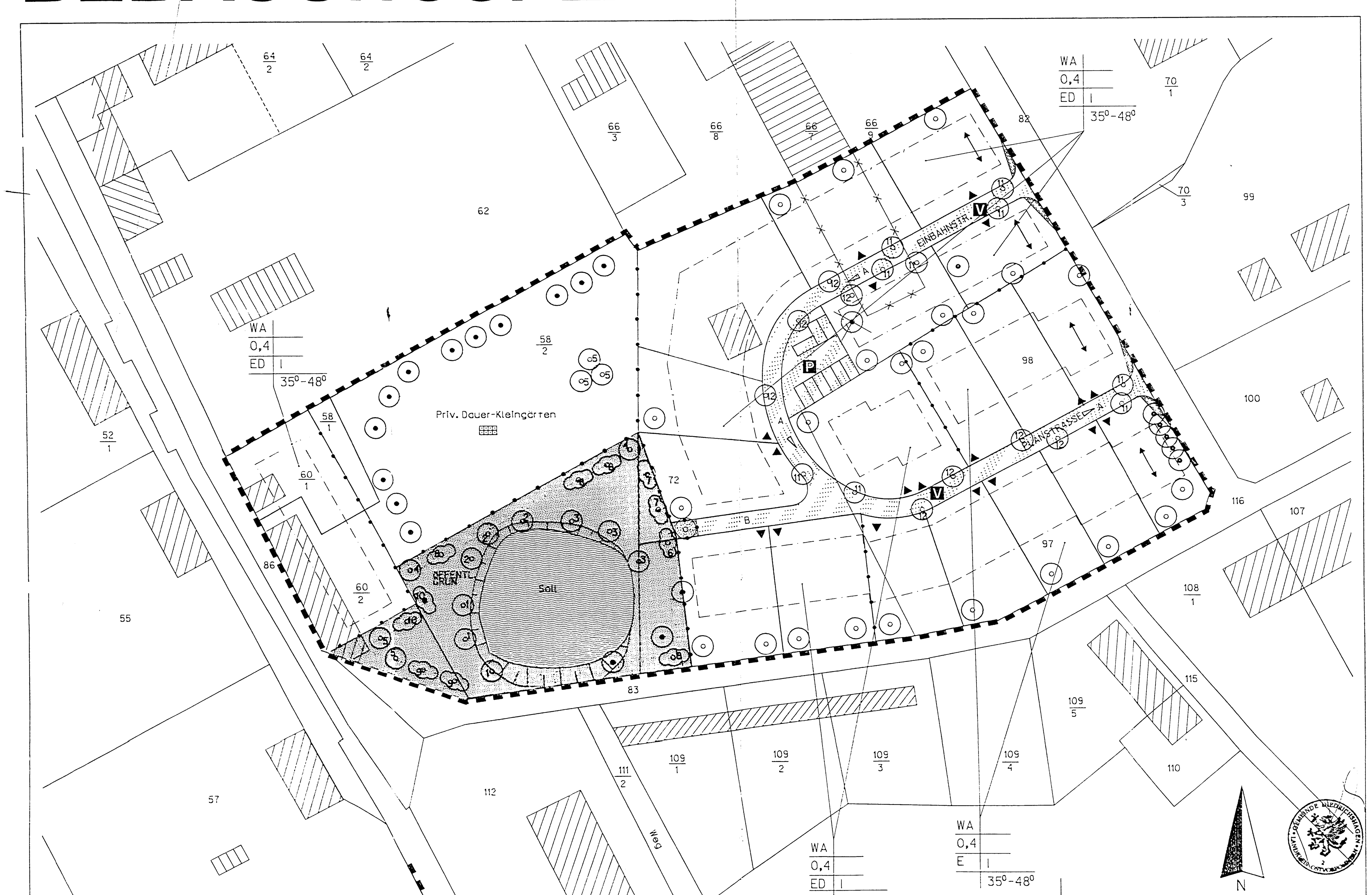
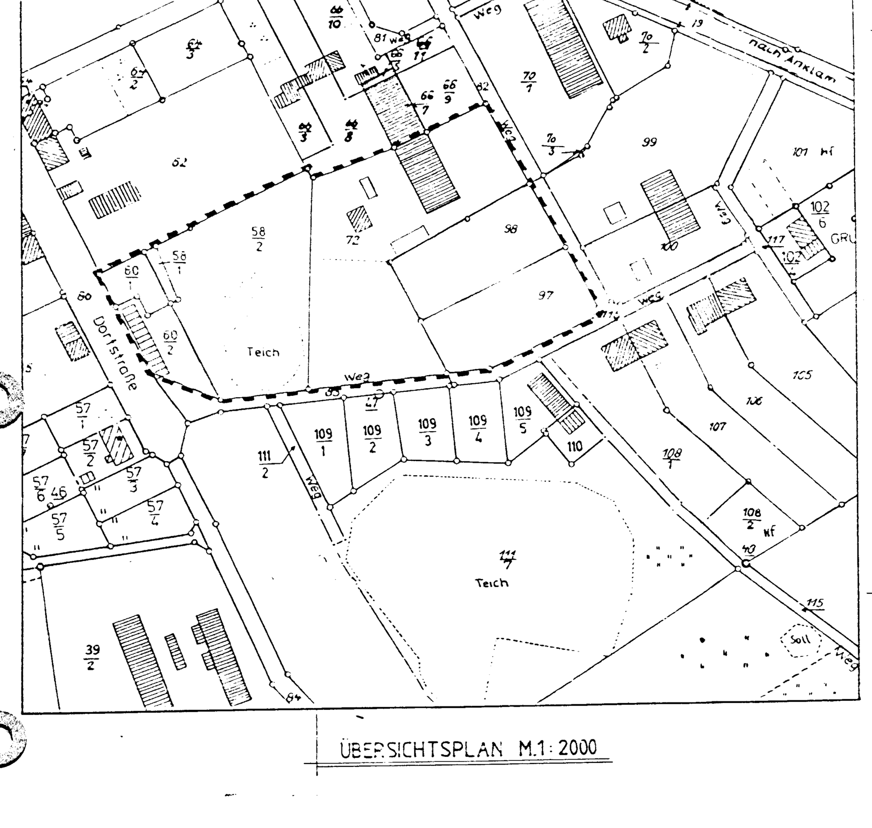
SATZUNG DER GEMEINDE DIEDRICHSHAGEN ÜBER DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - AM SOLL



PLANZEICHNUNG M1:500
MIT PFLANZSCHEMA



ÜBERSICHTSPLAN M.1: 2000

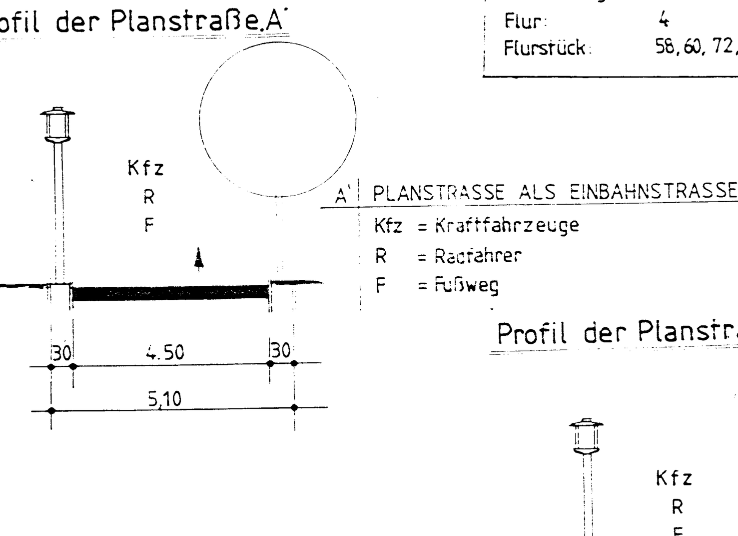
Kreis:	Ostvorpommern
Gemeinde:	Diedrichshagen
Gemarkung:	Diedrichshagen
Flur:	4
Flurstück:	58, 60, 72, 97, 98

ARTENLISTE

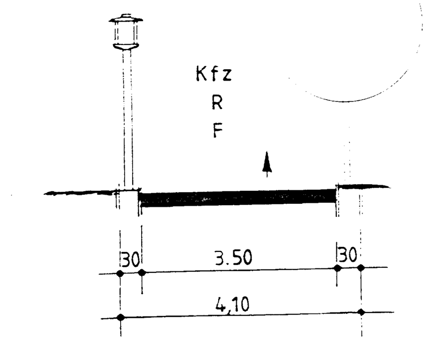
ANZ	NR.					
		Am Teich				
3 ×	1	Salix viminalis	Korbweide	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
3 ×	2	Salix caprea	Salweide	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
3 ×	3	Salix alba	Baumweide	Heister	2xv.	H. 140- 200 cm
		Kleingartengelände und öffentliche Grünfläche				
2 ×	4	Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm	3xv	Stu 14- 16 cm
5 ×	5	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Hochstamm	3xv	Stu 16- 18 cm
2 ×	6	Rosa canina	Hundrose	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
2 ×	7	Corvius avellana	Haselnuß	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
3 ×	8	Prunus spinosa	Schlehe	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
1 ×	9	Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
2 ×	10	Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsche	Strauch	2xv.	H. 60- 100 cm
		Straßenbereich				
9 ×	11	Tilia cordata	Winterlinde	Hochstamm	3xv.	Stu 14- 16 cm
8 ×	12		Buche	Hochstamm	3xv.	Stu. 14- 30 cm

H. = Höhe
Stu. = Stammumfang
2xv. = 2 mal verschult

Profil der Planstraße „A"



Profil der Planstraße „B"



PLANZEICHEN
Planz VO 1990

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- 0,40m max. Sockelhöhe über Gelände-bezogen auf OK Fertigfußboden EG
- 35° - 48° Dachneigung

WA	
0,4	
ED	I
	35° - 48°

Baugebiet
Grundflächenzahl
Hausbebauung / Anzahl der Vollgeschosse
Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO

- Grundstücksgrenze
- E Einzelhäuser
- D Doppelhäuser
- Baugrenze
- Firstrichtung

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigte Zone
- P öffentliche Parkfläche
- Einbahnstrasse (Richtungspfeil)
- Sichtdreieck

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB

- Einfahrt zum dahinter festgesetzten Stellplatz bzw. Garage

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- priv. Dauerkleingärten

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

- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- zu fällende Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellungen ohne Normcharakter

- Künftig fortfallende bauliche Anlagen
- Vorhandene Bebauung

Bezeichnung der vorhandenen Bebauung
1: Vorhandenen Garagen
2: Vorhandenes Wohnhaus

Text-Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (6) BauNVO)
Rechtsgrundlage für die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind § 9, Absatz 1 Nr. 1, Baugesetzbuch und die §§ 1 -11 Baunutzungsverordnung.

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur zulässig: Einzel- und Doppelhäuser ohne Kleintierhaltung.
Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und überdachte Freisitze, Garten- oder Gewächshäuser bis zu einer Fläche von 10 m².
Gesetzesgrundlage ist § 4, Absatz 2, Ziffer 1 Baunutzungsverordnung.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal I festgesetzt.
Die Sockelhöhe, bezogen auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses der Hauptbaukörper, darf maximal 40 cm über dem Niveau der Planstraße A und B liegen.

2.2 Die Drempelhöhe wird auf max. 0,75 m Höhe festgelegt.
2.3 Die Firsthöhe wird auf max. 9 m Höhe festgelegt, bezogen auf die Sockelhöhe.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 22 BauNVO)

Keine Festlegungen

4. Baugrundstücksbreite (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücksbreite in dem Allgemeinen Wohngebiet darf eine Mindestbreite von 14 m nicht unterschreiten. Bei Doppelhäusern muß die Grundstücksbreite mindestens 11 m betragen.

5. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und überdachte Freisitze, Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Fläche von 10 m².

5.2 Vorbauten dürfen eingeschossig und mit einer maximalen Breite von 3 m die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten (§ 23 (2) und (3) BauNVO)

6. Stellplätze, Garagen und ihre Einfahr(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Für Stellplätze und Garagen sind Grenzbebauungen zulässig. Garagen und Carports sind als Grenzbebauung gem. Landesbauordnung M-V § 6 auch außerhalb der Baugrenzen im vorderen Grundstücksbereich zulässig.

7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Die Planstraßen werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4 a StVO - festgesetzt. Die Planstraßen werden ausgebaut, die Befestigung erfolgt in Betonsteinen, wasserdurchlässig verlegt.

7.2 Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) von den öffentlichen Flächen wie Straßen und Parkplätzen, ist in das Feuchtbiotop (Soll) einzuleiten. Das einzuleitende Wasser muß vorher durch einen Schmutzabscheider gereinigt werden.

8. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindung und Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

8.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf dem hinteren Grundstücksbereich je ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

1. Dächer

1.1 Anbauten an den Hauptbaukörper sind nur im Bereich der Traufe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten.

1.2 Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung von 35° - 48° auszuführen. Die Dächer sind mit Dachsteinen in rötlichen (rot bis antrazith) Farbtönen einzudecken. -Krüppelwalm ist nur bei Gebäuden mit mehr als 12 m Länge, und wenn deren Breite nicht größer als zwei Drittel der Länge ist, zulässig.

1.3 Die Dächer der freistehenden Carports, Garagen und Nebengebäude, sowie die Dächer der gemeinsamen Garagen- bzw. Stellplatzanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten können auch als begrünte Flach- oder Pultdächer ausgebildet werden.
Für Nebengebäude ist eine geringere Dachneigung als 35° zulässig.

1.4 Kollektoren und Schrägverglasungen sind bis zu einem Umfang von einem Drittel der Südost- bis Südwestdachflächen zulässig.

1.5 Dachgauben sind nur mit einer Ansichtsbreite von maximal 3,50 m zulässig und dürfen höchstens ein Drittel der Ansichtsbreite des Daches einnehmen.

1.6 Wintergärten sind im Traufen- und Giebelbereich mit einer Ansichtsbreite von maximal 6, 00 m zulässig.

2. Außenwände

2.1 Die Außenwände sind in hellem Strukturputz oder Glattputz bzw. in rotlichem Verblendmauerwerk zu erstellen. Im Giebelbereich sind auch Verkleidungen in Holz zulässig. Andere Materialien und Farben sind bis zu 20 % der Fasadenfläche zulässig (ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen), wenn sie zur Betonung der Bauteile dienen.

2.2 Wintergärten, verglaste Erker und Fenster sind auch in anderen Materialien zulässig.

2.3 Die Außenwände der Garage sind im gleichen Material und Farbe wie der zugeordnete Hauptbaukörper auszubilden bzw. zu verkleiden.
Carports aus hellem holz sind zulässig.

3. Fensteröffnungen

3.1 Fenster sind als stehende Formate auszubilden und müssen bei einer Gliederung in stehende Formate unterteilt werden.

4. Außenanlagen

4.1 Zulässige Materialien für die Pflasterung von Zufahrten, Stellplätzen, Zugängen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen sind kleinteilige Betonsteine, Ziegelsteine und Natursteine.
Die Pflasterung ist wasserdurchlässig zu verlegen.

4.2 Sichtschutzwände sind aus Holz oder aus gleichen Material wie die Außenwände der zugeordneten Hauptbaukörper auszubilden.

4.3 Der natürliche Geländeverlauf muß eingehalten werden. Aufschüttungen von mehr als 80 cm sind nicht zulässig.

4.4 Einfriedungen sind aus heimischen Gehölzen als Hecke zu pflanzen. Die Hecken dürfen strassenseitig eine Höhe von 0,80 m und seitlich bzw. hinten eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,80 m sind zulässig.

III. Ausgleichsfläche/Grünflächen

1. Bepflanzung

1.1 Die Grünflächen sind gemäß Planvorstellung wie folgt zu bepflanzen:

Wie im Planteil A dargestellt, sind entlang der Planstraßen großkronige heimische Bäume (Buche, Eiche oder Linde) mit 14 - 16 cm Stammdurchmesser zu pflanzen.

Im öffentlichen Grünbereich ist gemäß der Artenliste die Bepflanzung mit der Erschließung herzurichten.

Die Bepflanzung muß mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und der Fertigstellung der Planstraßen sichergestellt werdem. Pro Grundstück muß im hinteren Bereich mindestens 1 Obstbaum gepflanzt werden.

Auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem ein Baum zu fällen ist, muß zusätzlich 1 Baum als Ausgleich (s. Artenliste) gepflanzt werden.

IV. Auflagen und Hinweise (gem. § 4 BauGB)

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 und § 14 DSchG M-V)
Der Geltungsbereich des B - Planes fällt unter die Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Daher ist es notwendig, daß dort auszuführende Bodenarbeiten durch archäologisches, fachkundiges Personal betreut und überwacht wird.
In Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostvorpommern übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit.
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs.1 und 2 des Gesetzes zum Scutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBL. M-V Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11, Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.05.1995.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 ... ist am 04.06.? durchgeführt worden.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.07.97 bis zum ...08.1997 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.06.97 in Amt ... durch Aushang in ... in der Zeit vom 18.06.97 bis zum 12.08.97 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.2.99 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt.
Greifswald, den 17.2.99 (Siegel) des KV-Amtes
im Auftrag Holger Hell Kreisvermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 29.?? 27.04.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.??/27.04.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.?? 27.04.98 gebilligt.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit mit Genehmigung des Landrates Az.: ... erteilt.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ______ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Az.: ______ vom ______ bestätigt.
Diedrichshagen, den (Siegel) der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Diedrichshagen, den 27.01.99 (Siegel) der Bürgermeister

13. 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 08.02.99 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.02.99 bis zum 01.03.99 durch Aushang - ortsüblich - bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ § 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.02.99 in Kraft getreten.
Diedrichshagen, den 01.03.99 (Siegel) der Bürgermeister

DIEDRICHSHAGEN

Mecklenburg - Vorpommern
Kreis - Ostvorpommern
Gemeinde - Diedrichshagen

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3
Wohnbebauung
Diedrichshagen, Am Soll

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Diedrichshagen über den Bebauungsplan Nr. 3 in Diedrichshagen, Am Soll

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.??/27.04.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Diedrichshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Diedrichshagen,
22.02.99 (Siegel) der Bürgermeister

	NORDISKA - HAUS GmbH Fackenburger Allee 48 23554 Lübeck Tel. 0451 / 47 78 43 * Fax 47 79 53
Bearbeiter BAUDISCH / DAY	Planungsstand 29.09.1997/ 01.04.1998 — Maßstab 1 : 500
	DIEDRICHSHAGEN *Bebauungsplan Nr.3 - Am Soll*