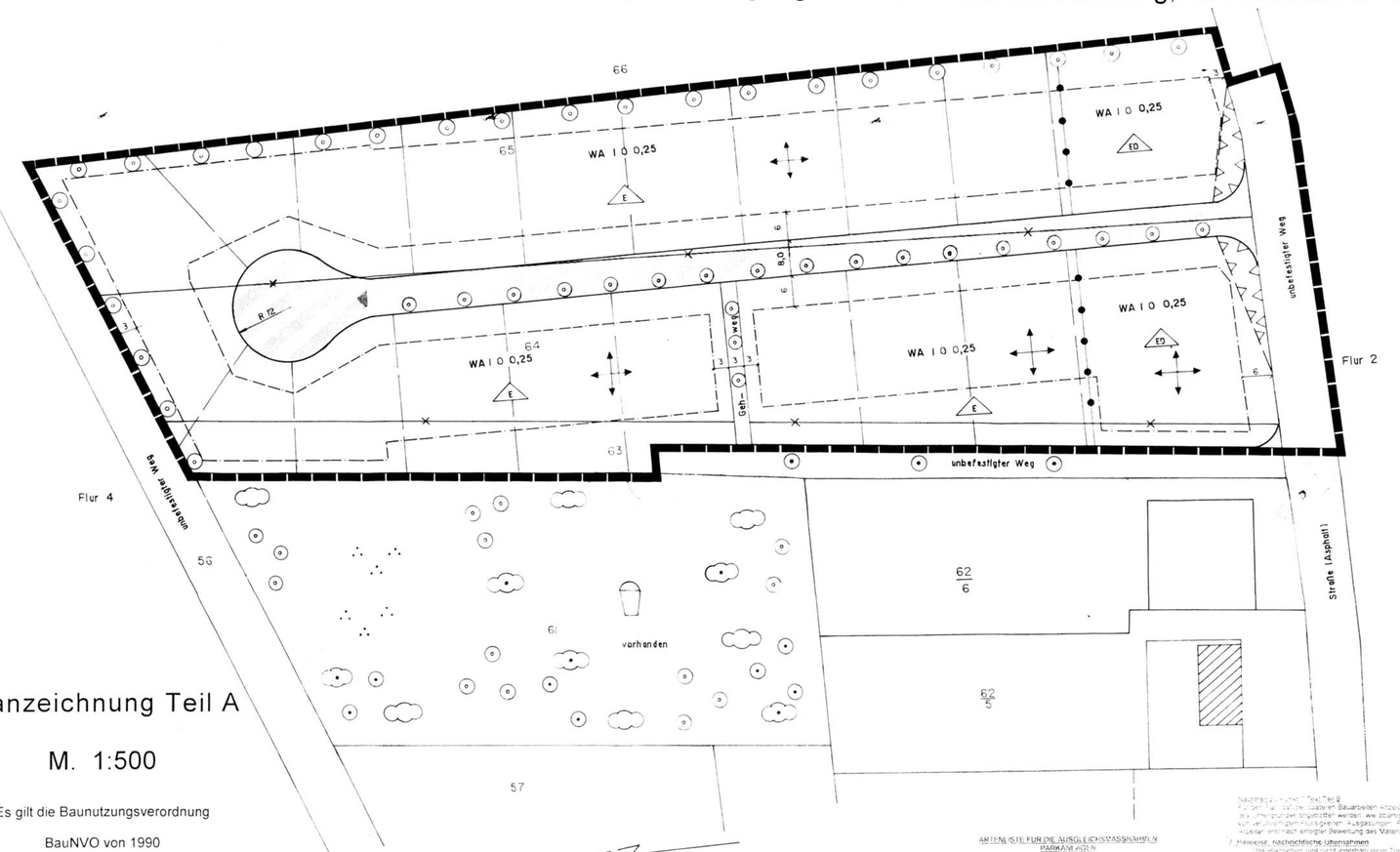
Satzung der Gemeinde Groß Godems über den Bebauungsplan Nr. 1 „Waldsiedlung“ Groß Godems, Landkreis Parchim

Räumliche Einordnung: Ortseingang rechts, in östlicher Richtung, mit Anschluß an Wohnbebauung



Planzeichnung Teil A

M. 1:500

Es gilt die Baunutzungsverordnung

BauNVO von 1990

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

	Art der baulichen Nutzung	§ BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl, GRZ	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Kinderspielplatz	§ 5 (2) Nr. BauGB
		§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
	anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	anzupflanzende Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	vorhandene Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	vorhandene Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Sichtdreiecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Flächen: Natur + Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

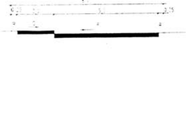
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- künftige Flurstücksbezeichnung
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Maße sind in Metern angegeben
- Flurstrichung

STRASSENPROFILE



TEXT Teil B

Satzung der Gemeinde Groß Godems, Landkreis Parchim

1. Inhalt und Zweck der zulässigen Anlagen

Die Nutzung in der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und die Nutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit nicht durch Festsetzungen in Bezug auf Art, Anzahl, Lage, Größe, Bauweise, Gestaltung und Einfriedungen ausgeschlossen.

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen sind auf einen Ausbaustandard auszulegen, der den Anforderungen des Verkehrs entspricht.

4. Grünordnung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen und dauernd zu erhalten. Die Baugrundstücke der Einfamilienhäuser sind durch den Eigentümer mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum oder hochstämmigem Obstgehölz zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem Umfang von 14-16 cm anzupflanzen.

Straßenbaumpflanzungen sind 20 Stück alle 10 m einseitig der Erschließungsstraße vorzunehmen. Für die Pflanzscheiben wird eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m² festgeschrieben. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern (Poller, Hochbord). Die Erschließungsstraße ist entlang der Grundstücksentnahme pro Grundstück mit standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen. Die Anzahl der Bäume im Plan ist als Minimum bindend.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und der öffentlichen Freiflächen hat spätestens mit Abschluß der Baumaßnahmen zu erfolgen. Sämtliche Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sind Bestandteil der Erschließungsplanung. Die Sichtdreiecke sind nur mit Sträuchern mit einer Wuchshöhe bis max. 70 cm zu bepflanzen. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

Auf der Nordseite des Wohngebietes sind im Abstand von 12 m 25 Bäume zu pflanzen und durch Sträucher zu ergänzen. Auf der Südseite sind im Weiterbereich ergänzende Baumpflanzungen vorzunehmen und Sträucher zu pflanzen.

Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in das B-Plangebiet wird die ehemalige Kiesgrube Flur 4, Flurstücke 69 und 70 festgesetzt. Die Fläche beträgt 16 000 m². Das naturschutzfachliche Entwicklungsziel wird als Sukzessionsfläche festgelegt.

ARTEN LISTE FÜR DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN PARKANLAGEN

Acer	Ahorn	
A. campestre	Feldahorn	
A. platanoides	Spitzahorn	
A. pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Betula	Birke	
B. pendula	Hängebirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Ulmus glabra	Bergulme	
U. laevis	Flatterulme	

Sträucher 25

Sorbus aucuparia	Eberesche	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Wasserschneeball	

Pflanzenliste: Pflanzweise 1 Stück m², Abstand 40, Pflanzqualität 2 x verpflanzt

Hainbuche	Carpinus betulus
Hainlarche	Larix decidua
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Gewöhnl. Schneeball	Ligustrum vulgare

Jeder Grundstückseigentümer pflanzt auf seinem Grundstück einen Laubbaum

WOHNSTRASSENBEPFLANZUNG

Pflanzmaterial	Carpinus betulus
Hainbuche	
Stammumfang 20	
Pflanzabstand 10 m	
Qualität Hochstamm ohne Ballen	
4 x verpflanzt, 3 x verschult	

5. Entwässerung

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird auf den Grundstücken versickert.

Das Abwasser ist in häuslicher Kleinkläranlagen nach DIN 4261 zu reinigen. Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straßenfläche gelangen. Eine Kanalisation ist nicht vorgesehen. Gemeinde < 2000 Einwohner, deshalb zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen.

6. Lärmschutz

Innerhalb des Plangebietes werden außerhalb der Gebäude folgende Schallimmissionspegel nicht überschritten:

- allgemeines Wohngebiet tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A)

Für Wandkonstruktionen gilt die DIN 4109 vom Nov. 1989. Als Bauvorteile Schallschutzmaß ist für

- Einschalige Außenwände 32/55 dB bei einer flächenbezogenen Masse von 315 kg/m² zu erreichen.
- Zweischalige Außenwände 57/47 dB bei einer flächenbezogenen Masse von 270 kg/m² zu erreichen.

Nachweis nach Teil B.

Bei den mit Teil C gekennzeichneten Bauarealen Anzeichen ist direkt angrenzender Straßenlärm durch geeignete Grundrißorientierung der Wohnräume, durch ausreichende Lüftung, durch verglaste Loggien, durch spezielle Ausgestaltung, Fenster oder Außenbauteilen oder durch einfache Bewertung des Maßnahmen nachgewiesen werden.

7. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Bei allen Erd- und Grabarbeiten sowie Tiefbauarbeiten ist besondere Vorsicht geboten. Archäologische Funde sind unverzüglich der Landesarchäologie anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Eintreffen des Beauftragten für Bodendenkmalpflege unverändert zu belassen.

Soweit, wie möglich, sind Bäume, Hecken, Baumgruppen und Sträucher zu erhalten und während der Bauarbeiten durch Schutzzäune zu sichern. Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist mit Vorsicht zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, daß Wurzeln nicht durchtrennt werden. Die Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub und Bauschutt ist im Wurzelbereich der Bäume und Sträucher unzulässig.

Es ist darauf zu achten, daß Wurzeln nicht durchtrennt werden. Die Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub und Bauschutt ist im Wurzelbereich der Bäume und Sträucher unzulässig.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen (Ausnahme).

8. Gestalterische Festsetzungen § 86 LBauO M-V

1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortsübliche Materialien zu verwenden.

Holzfarben

Putz

Dachneigungen: rotbraun bis schwarz matt

Sockel: weiß bis ockerfarbig

2. Dachform/ Dachgestaltung

Zulässig sind bei Einzelhäusern und Doppelhäusern als einheitliche Gebäude die Dachformen Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach mit einer Neigung von 35 - 42,5 Grad. Die Traufhöhen sind auf max. 4,80 m festgesetzt.

Installationen sind sowohl dachdurchdringend als auch aufgesetzt zulässig. Sie sind so anzuordnen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Sie sind mit Dachbegrünung zu versehen.

Garagen und Carports sind in gleicher Materialwahl wie das Wohngebäude zu errichten. Nebengebäude sind als Teil des Hauptgebäudes zu behandeln. Nebengebäude sind in gleicher Materialwahl wie das Hauptgebäude zu errichten. Nebengebäude sind in gleicher Materialwahl wie das Hauptgebäude zu errichten.

3. Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit Rasen anzusäen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

Es ist zweckentfremdende Nutzung des zwischen Vorgartenbereich und Straße als Stellplatz- und Lagerfläche nicht gestattet.

4. Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind in Teilen des Ortsbildes Hecken aus Laubgehölzen bzw. Einfriedungen aus Holz-Metallgitter bis max. 1,50 m zu verwenden. Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe sind in Verbindung mit Sträuchern zur Abpflanzung der Grundstücke unterstützend verwendet werden. Für die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind Lärchenholz ist nur Maschendraht bis max. 1,50 m Höhe zu verwenden. Der Bebauung entsprechend haben die Eigentümer zum feldseitigen Außenbereich hin außerdem Hecken oder Strauchgruppen anzupflanzen. Tor- und sog. Gartentürgen sind Fundamente bis max. 20 cm über Bordkante Fahrbahn zulässig.

5. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,00 m x 1,00 m nicht überschreiten und nur an Gebäude unterhalb der Traufe befestigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.03.1996.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.04.96 bis 15.04.96, durch Abdruck in der (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am erfolgt.

Groß Godems, 05.01.1999 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 06.04.1998 beteiligt worden.

Groß Godems, 05.01.1999 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.03.97 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.96 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Groß Godems, 05.01.1999 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

24.03.97 + 21.11.98

Groß Godems, 05.01.1999 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 23.03.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Groß Godems, 05.01.1999 Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.09.97 bis zum 05.05.97 während folgender Zeiten Montag bis Freitag nach § 2 Abs. 3 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 29.08.97 (Zeitung/ amtl. Verkündungsblatt) - in der Zeit vom 29.08.97 bis zum 29.09.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Godems, 05.01.1999 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 03.09.98 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Es ist rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regreßansprüchen können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, den 03.09.98 i.V. Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.1.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 22.2.1999

Groß Godems, 31.08.1999 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 03.11.97 bis zum 04.12.97 während folgender Zeiten Montag bis Freitag erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in ... (Zeitung/ amtl. Verkündungsblatt) - in der Zeit vom 04.11.98 bis zum 24.12.98 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Godems, 31.08.99 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.1.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.8.99 gebilligt.

Groß Godems, 31.08.99 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.10.99 Az: 210-610-10-98 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Groß Godems, 01.10.1999 Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den ortsüblich bekanntgemachten Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt und sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: bestätigt.

Groß Godems, 01.10.1999 erfüllt Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Groß Godems, den 01.10.1999 Bürgermeister

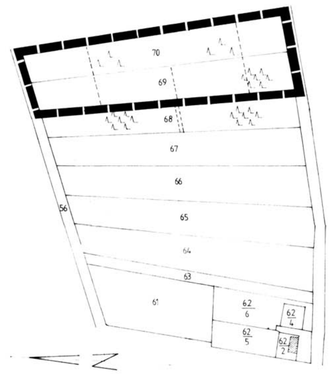
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... in ... (Zeitung/ amtliches Verkündungsblatt - in der Zeit vom 13.10.99 bis zum 27.10.99 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.10.99 in Kraft getreten.

Groß Godems, 27.10.1999 Bürgermeister

Gemarkung Groß Godems

Flur	Flurstück	
4	63	
4	64	
4	67	
4	69	(Ausgleichsfläche)
4	70	(Ausgleichsfläche)

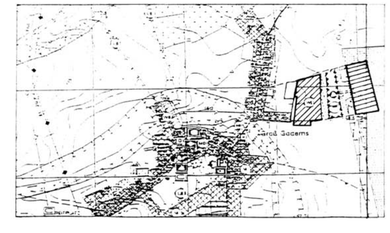
Ausgleichsfläche M 1: 2500



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.08.99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan „Waldsiedlung“ Groß Godems, östlich der Dorfstraße am Ortseingang und angrenzend an die Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

SATZUNG DER GEMEINDE GROß GODEMS
LANDKREIS PARCHIM ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS WOHNGEBIET „WALDSIEDLUNG“