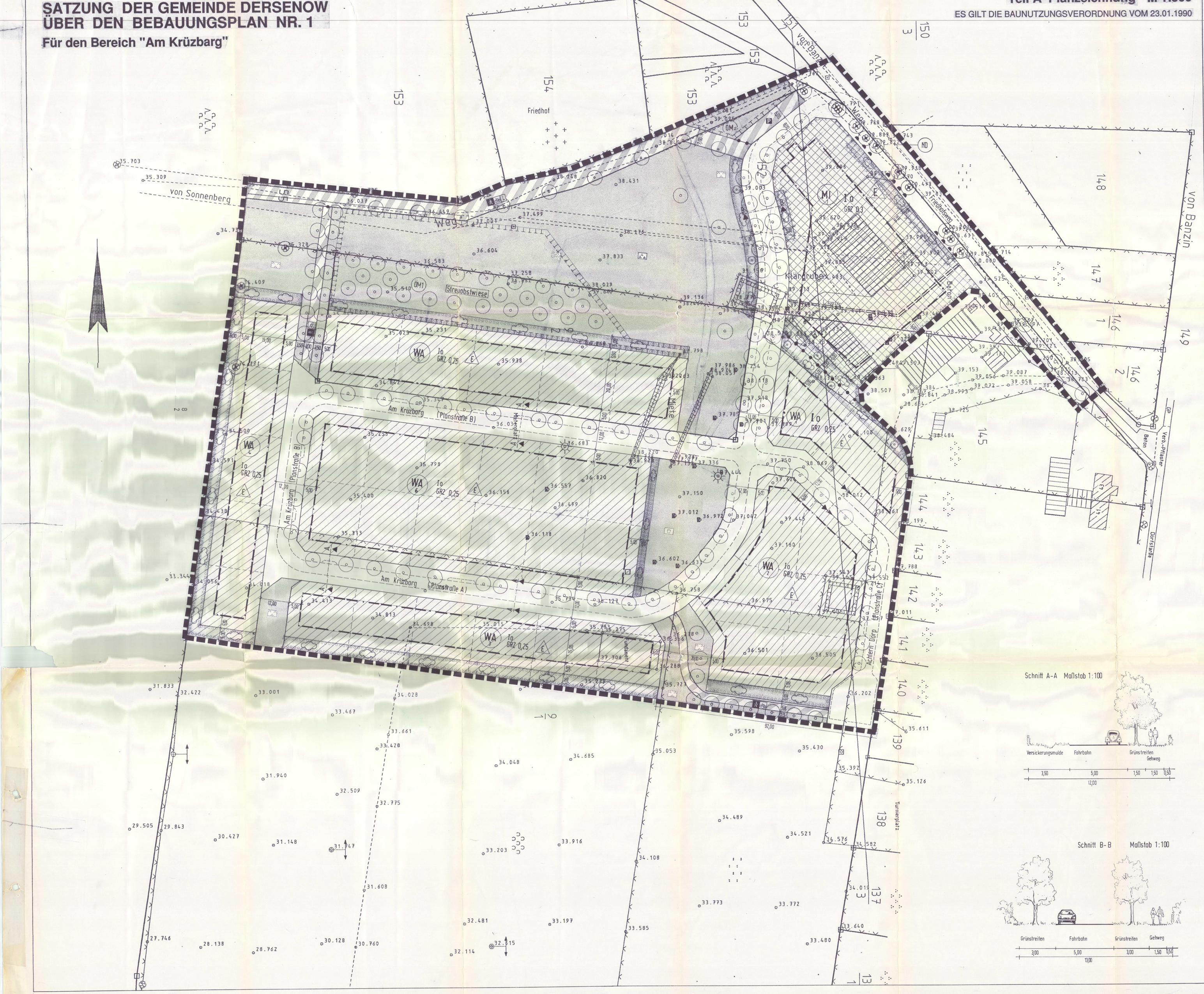
SATZUNG DER GEMEINDE DERSENOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Für den Bereich "Am Krüzbarg"

Teil A - Planzeichnung - M 1:500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990



Schnitt A-A Maßstab 1:100

Schnitt B-B Maßstab 1:100

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- O Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 Bau GB, §§ 22, 23 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 Bau GB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 Bau GB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- L Zweckbestimmung : Landwirtschaftlicher Verkehr
- Zweckbestimmung : Fußgängerbereich
- Fbr Zweckbestimmung : Fahrradweg
- P Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
- Grünfläche (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Zweckbestimmung : Parkanlage (öffentlich)
- Zweckbestimmung : Spielplatz (öffentlich)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- ÖM Flächen für Ökologische Maßnahmen
- Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Erhaltungs- und Nachpflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Sträucher (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden möglicherweise mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 (3) 3 BauGB)
- ND Naturdenkmal
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21, (6) BauGB)
- L, zug. Ltr. Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Bebauung
- WA Numerierung der Baugebiete
- ÖM1 Numerierung der Ökologischen Maßnahmen
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Künftig entfallende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 153/3 Flurstücksnummer
- 35.20 Angabe der Höhe über HN
- Vorhandener Baum
- zu entfernendes Gebäude
- A A Schnittlinien der Straßenquerschnitte

Textliche Festsetzungen und Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Städtebauliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO nur als Ausnahmen zulässig.
2. Es wird festgesetzt, daß gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig sind. Es wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr.3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 720 qm festgesetzt.
3. Gemäß § 9 (1) BauGB wird festgesetzt, daß je Wohngebäude nur der Bau von 1 Wohneinheit zulässig ist. Als Ausnahme kann eine 2. Wohnung als Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn das Grundstück mindestens 900qm groß ist.
4. In dem Mischgebiet wird gemäß § 9 Abs. 5, 3. Satz BauGB eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Für diese Flächen wird festgesetzt, daß vor jeweiliger Bauantragstellung, bzw. der Durchführung der Baumaßnahmen, Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen sind.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist gemäß § 9 (1) 25 BauGB als Pflanzgebot festgesetzt. Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität aufzuweisen. Die Artenzusammensetzung und die Größenklassen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

   Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse STU 12/14 aufzuweisen. Die verwendeten Baumschulen dürfen eine Mindestlänge von 12 qm nicht unterschreiten oder haben einen Pflanzstreifen von 2,00 m Breite.
2. Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche OM 1 sind die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes dargelegten Anpflanzungen umzusetzen.
3. In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird festgesetzt, daß das von den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu führen ist oder alternativ in einen hausinternen Brauchwasserkreislauf eingeleitet werden muß.
4. In den gemäß § 9 (1) 20 festgesetzten Flächen (OM 1 und 2) sind Gehölzgruppen und Heckenpflanzungen herzustellen. Pro 10 qm etwa 5 - 10 Pflanzen. Für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind folgende, der potentiellen natürlichen Vegetation auf diesen Standorten entsprechende Arten sowohl, festgesetzt:

   - Bäume: Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Quercus petraea, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Tilia cordata, Ulmus carpinifolia, Sorbus aucuparia, Malus silvestris, Pyrus pyraster

   - Sträucher: Cornus mas, Crataegus monogyna, Euonymus europaea, Prunus spinosa, Viburnum opulus, Rosa canina, Rhamnus Frangula

   Heckenpflanzungen sind pyramidenförmig, dreireihig aufzubauen. Dazu sind pro 100 qm etwa 60 Pflanzen einzubringen.
5. Es wird festgesetzt, daß zur Befestigung der öffentlichen Parkplätze, der privaten Stellplätze und der Grundstückszufahrten wasserdurchlässige Materialien (wasserspaltendes Decken, Drainpflaster oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25% zu verwenden sind.
6. Für nicht versiegelte Straßenseitenflächen wird festgesetzt, daß eine Ansaat folgender Wiesenzusammichung zu erfolgen hat: RSM - trocken und robust vermischt mit

   - Margerite, Milchkern, Moschusmalve, Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesensalbei, Wiesenstorchschnabel.
7. Gemäß § 9 (1) 25b BauGB sind die am Friedhofsweg stehenden Stieleichen zu schützen und zu erhalten.
8. Zur Realisierung von Kompensationsmaßnahmen für die ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 8 Abs. 1 des BNatSchG werden die Flächen OM 1 und OM 2 festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Flächen OM 1 und OM 2 auf dem Flurstück 152 und die Straßenbaumpflanzungen müssen spätestens realisiert sein, wenn die Erschließungsmaßnahmen fertiggestellt ist.

   Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb der OM 1 - Fläche, die sich auf dem Flurstück 9/2 befinden, müssen spätestens fertiggestellt sein, wenn 75% der Bauflächen auf dem Flurstück 9/2 mit Gebäuden bebaut sind.

   Die im B-Plan festgesetzten Anpflanzgebote an den Wohngebietsrändern zu den Ackerbereichen (B-Flurgrenze), zur nördlichen Grünfläche und zum Spielplatz müssen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens bei der Fertigstellung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes erfüllt sein.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erläßt die Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V wird die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Festsetzung in den Bebauungsplan Dersenow Nr. 1 aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Nichtbeachtung der Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darstellt und durch Bußgelder (§ 84 Abs. 3) oder baurechtsmäßige Anordnungen, z. B. zum Entfernen unzulässiger Bauelemente, geahndet werden kann.

Folgende Bauvorschriften über Gestaltung werden festgesetzt:

1. Der Geltungsbereich der Bauvorschriften über Gestaltung umfaßt die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Dersenow Nr. 1 für den Bereich "Am Krüzbarg".
2. In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen, Carports und für die Dachneigung von Gauben und Vorbauten über Eingängen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet wird festgesetzt, daß als Sockelhöhe der Gebäude maximal 0,60 m über der angrenzenden Erschließungsfläche zulässig ist.
4. In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet wird festgesetzt, daß bei den Gebäuden ein Drempel von maximal 1,20 m Höhe bezogen auf die Oberkante Gebäudeoberkante des Dachgeschosses zulässig ist.
5. In den allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Holzzäune und Holzzäune in Kombination mit Mauersockeln in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig oder mit hinterden Hecken in einer Höhe von maximal 1,50 m. Es ist zulässig, die Hecken auf der inneren Grundstücksseite mit einem eingegrünten Maschendrahtzaun zu ergänzen.
6. Die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten müssen zur Abgrenzung untereinander nicht eingefriedet werden. Wenn Grundstückseinfriedungen untereinander vorgenommen werden, so ist es nur zulässig, diese mit Holzzäunen in Kombination mit Hecken oder Eingrünungen (z. B. Efeu am Holzzaun) oder mit lebenden Hecken herzustellen.

Hinweise

§ 7 Abs. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist zu berücksichtigen. Obgleich im Bereich des B-Plans keine Bodendenkmale bekannt sind, können jedoch jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden. In diesem Zusammenhang erfolgen folgende Hinweise:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landeskreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verpflichtet sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, damit ggf. archäologen, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

Satzung der Gemeinde Dersenow über den Bebauungsplan Nr. 1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 86 und § 84 der LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 27.0.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich "Am Krüzbarg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 07.03. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß LPLG §21 Abs. 1 mit dem Anzeigeschreiben vom 14.06.1994 beteiligt worden.

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.01.1994 durch eine Erörterung durchgeführt worden.

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.1995 und erneut mit Schreiben vom 18.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 21.11.1995 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dersenow, den _____ 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 20.12.1995 bis zum 26.01.1996 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 zu Protokoll gehend gemacht werden können, am 11.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
7. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.03.1996 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Bürgern sowie die erneuten Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange geprüft und darüber beschlossen. Daraufhin hat die Gemeindevertreterversammlung am 25.03.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung gebilligt. Gemäß §3 Abs.3 BauGB hat die Gemeindevertreterversammlung die erneute öffentliche Auslegung beschlossen mit der Maßgabe, daß Anregungen, Bedenken und Hinweise nur zu den geänderten Planteilen vorgebracht werden können.

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
8. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.04.1996 bis zum 03.05.1996 nach §2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gehend gemacht werden können, am 09.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
9. Die Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.1996 über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden.

   Dersenow, den _____ Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand am _____, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

    Schwerin, den _____ Öffentlich Bestellter Vermessener
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.1996 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.05.1996 gebilligt.

    Dersenow, den _____ Bürgermeister
12. Aufgrund eines Formfehlers mußte der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 18. 07. 1996 den Satzungsbeschluß vom 23.05. 1996 aufgehoben und erneut gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in folgender Fassung auszulegen.

    Dersenow, den 27.07.93 _____ Bürgermeister
13. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07. 1996 über die erneute öffentliche Auslegung des inhaltlich unveränderten Planes informiert worden.

    Dersenow, den 27.07.93 _____ Bürgermeister
14. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.08.1996 bis zum 19.08.1996 nach § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Dersenow, den 27.07.93 _____ Bürgermeister
15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.08. 1996 als Satzung beschlossen. Die Begründung des B-Planes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.08. 1996 gebilligt.

    Dersenow, den 27.08.93 _____ Bürgermeister
16. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.09.1996, Az.: II 022/06/96 erteilt.

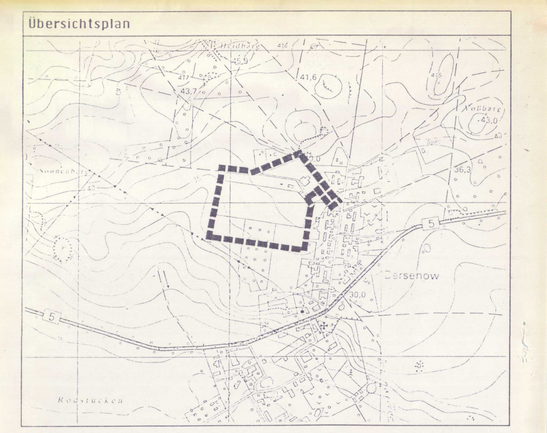
    Dersenow, den 27.09.93 _____ Bürgermeister
17. Die Genehmigungen wurden ~~durch den satzungsändernden Beschluß der gemeinde Dersenow erfüllt, die Hinweise sind beachtet.~~ ~~Die Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom~~ Az: ~~wurde~~ bestätigt.

    Dersenow, den 27.09.93 _____ Bürgermeister
18. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Dersenow, den 27.09.93 _____ Bürgermeister
19. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 27.09.93 bis 27.10.93 durch Aushang 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.09.93 in Kraft getreten.

    Dersenow, den 27.09.93 _____ Bürgermeister

Übersichtsplan



GEMEINDE DERSENOW

AMT VELLAHN / LANDKREIS LUDWIGSLUST

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Für den Bereich "Am Krüzbarg"

Bebauungsplan

Fassung des Satzungsbeschlusses

Projekt Nr. D 125/94
Datum 27.08.1996
Maßstab 1 : 500
Dipl. Ing. Jörg W. Lewin

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Borgusstraße 27 • 22765 Hamburg • Tel.: 040-39 17 69 • Telefax: 040-39 17 70
Wittstocker Straße 1 • 16837 Dorf- Zechlin • Tel & Fax 03 39 23-204

Im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Dersenow