

# Satzung der Gemeinde Valluhn über den Bebauungsplan Nr. 2

## "Westlich Zur Borgstedt"

### Teil A: Planzeichnung M 1:500

Gemarkung : Valluhn  
Flur : 1  
Flurstück : 140 / 6 (Teilstück)



### Teil B: Text

1. Festsetzung zur Art und zum Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB)
  - 1.1 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind folgende Nutzungen zulässig:  
  
Nutzung des Grundstückes wie im Lageplan: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauGB: Bebauung mit drei 2-Familienhäusern
2. Festsetzung zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Festsetzung zur Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - 2.1.1 Die max. Sockelhöhe darf für die vorgesehene Nutzung betragen.
    - 2.1.2 Die Außenwände sind mit Verblendmauerwerk in dunkler Verputzfarbe auszuführen.
    - 2.1.3 Die Fenster sind als Sprossenfenster auszuführen.
    - 2.1.4 Im Bereich der ausgewiesenen Flächen sind Dachneigungen von 40° - 45° zulässig. Die Dachziegel sind in Rot zu verwenden.
  - 2.2 Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche
    - 2.2.1 Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenzen durch Eingangsbereiche und überbaut werden dürfen.
3. Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - 3.1 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Baugrenze auf 12 m und die Mindestgrundstückstiefe auf 12 m festgesetzt.
4. Sichtdreiecke gem. §§ 9 Nr. 10 und 25a BauGB
  - 4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen freizuhalten. Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb der Dachkante ständig von jeglicher sichtversperrender Bepflanzung freizuhalten.
5. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 5.1 Die Grünanlagen im Bereich der Stellplätze der einzelnen Grundstücke sind mit einheimischen Gehölzen wie Feldahorn, Wildkirsche, Weißdorn, Geißweide anzupflanzen und zu pflegen.
  - 5.2 Für den Entfall von Grünflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen ein 5,00 m breiter Grünstreifen, bepflanzt mit einheimischen Gehölzen, anzulegen.
6. Festsetzung zum Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

aulichen Nutzung

ausschließlich folgende

in Teil A deklariert-  
BauNVO

baubaren Grundstücksfläche gem.

BauGB

ene Bebauung 50 cm über OK Terrain

iegel , Farbe: Rot - Blau - Bunt

uführen.

id nur Satteldächer mit einer  
ächer sind mit Ton- oder  
ken.

tsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

stgesetzt, dass die ausgewiesenen  
untergeordnete Bauteile um 1,00 m

grundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3

l die Mindestbreite der Grundstücke  
auf 25 m festgesetzt.

BauBG

agen nicht zulässig (§14 (1) BauNVO).  
alb 0,70 m über Fahrbahnoberkante  
w. sichtbehindernder Nutzung

em. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

sowie im Bereich der Zuwegung zu  
mischen Baum- und Straucharten  
einer Schnellball, Berberitze

des belegenen Weges und dem  
aturschutzbehörde ein mindestens  
inheimischen Gehölzen, herzustellen.

en gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22

Aufgrund

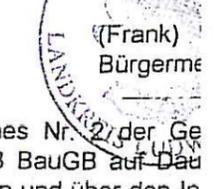
- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, inkl. der Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998, in Kraft getreten am 01.01.1998, BGBl 1998 Teil 1 Nr. 5 vom 27.1.1998
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauerleichterungsgesetz vom 22.04.1993
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990
- der Landesbauordnung von Mecklenburg- Vorpommern, in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612, geänd. Am 21.07.1998 (GVOBl S. 647, 675))

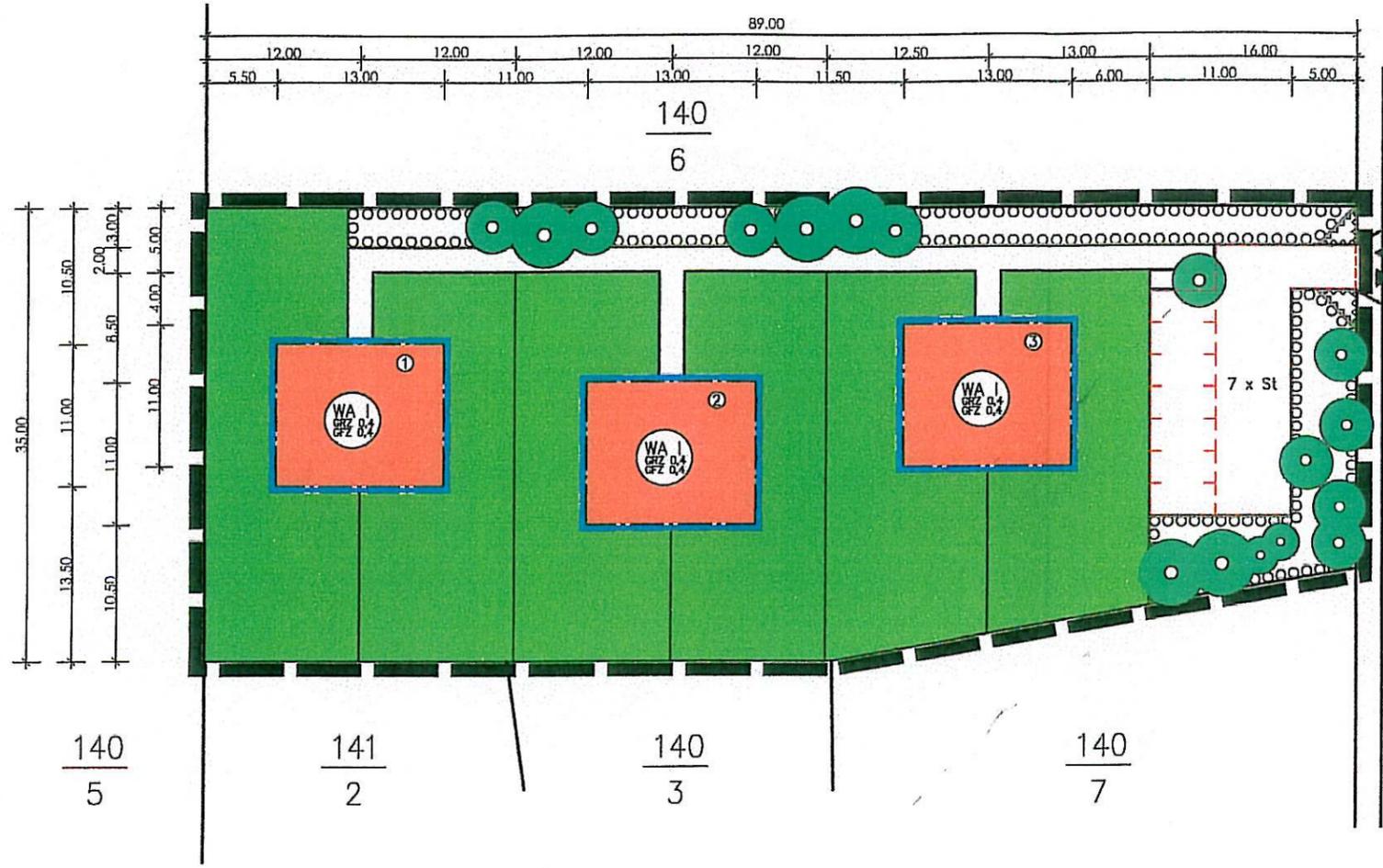
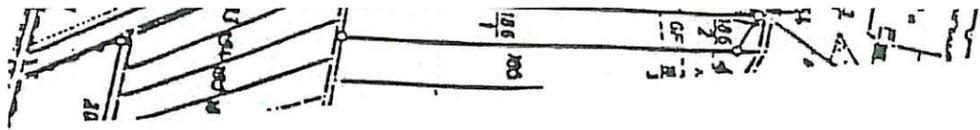
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Valluhn vom ..... und mit Genehmigung durch den Minister für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Valluhn, "Westlich Zur Borgstedt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. ~~Aufgestellt~~ <sup>18.06.97</sup> aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~18.06.97~~ <sup>18.06.97</sup> nach § 2 Abs. 1 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin nach § 2 Abs. 1 BauGB am ~~03.06.98~~ <sup>17.02.00</sup> erfolgt.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>17.02.00</sup>
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 5 BauGB beteiligt worden.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ~~18.06.98~~ <sup>28.07.98</sup> zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>
4. Die Gemeindevertretung hat am ~~24.01.00~~ <sup>18.11.98</sup> den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Valluhn mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>
5. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Valluhn, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom ~~25.02.00~~ <sup>27.03.00</sup> bis zum ~~27.03.00~~ <sup>27.03.00</sup> während der Dienststunden des Bauamtes Zarrentin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am ~~17.02.00~~ <sup>17.02.00</sup> im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>



6. Der katastermäßige Bestand am ~~23.05.2000~~ <sup>23.05.2000</sup> wird als ri bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenz Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindli Maßstab 1: ~~4960~~ <sup>4960</sup> vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet we  
Valluhn, den ~~23.05.00~~ <sup>23.05.00</sup> *Umbden* (Frank) -Bürgerme
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregu sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 3 A ~~26.06.00~~ <sup>26.06.00</sup> geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>
8. Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Valluhn, bestehend aus Planzei und dem Text (Teil B), wurde am ~~26.06.00~~ <sup>26.06.00</sup> als Satzung nach § 4 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemein mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~26.06.00~~ <sup>26.06.00</sup> nach § 10 gebillgt.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>
9. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil (Teil B) wurde mit Verfügung der unteren Bauaufsichtsbehörd Mecklenburg-Vorpommern, Az. .... mit Nebenbes Hinweisen erteilt. *durch Fiktion erfüllt.*  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Gemeindevetretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachte Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwe Mecklenburg-Vorpommern vom ....., Az.: ..... be  
Valluhn, den ..... (Frank) Bürgerme
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Valluhn, Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde hiermit ausgeteilt  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Ge sowie die Stelle, bei der der Plan nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dau Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den In erhalten ist, sind am ~~08.12.00~~ <sup>08.12.00</sup> im Kommunalanzeiger des , ortsüblich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechts die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten u Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ~~08.12.00~~ <sup>08.12.00</sup> in Kraft getreten.  
Valluhn, den ~~18.01.01~~ <sup>18.01.01</sup>





133  
1

- unterzubringen.
- 7. Festsetzung der Fläche zur Abfallentsorgung  
Fläche zur Abfallbeseitigung des anfallenden Abfalls dargestellt.
- 8. Festsetzung der Erschließung  
An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsöffnungen für die Schmutzwasserentsorgung zu erstellen. In Absprache mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde zu schließen.
- 9. Einfriedung  
An der Straßenseite des ausgewiesenen Grundstückes ist eine Einfriedung max. Höhe von 1,00 m und einer lockeren Ausführung zwischen den Grundstücken mit einem einfachen Drahtzaun mit einer max. Höhe von 1,00 m anzubringen.

**Gebäudedaten**

| Gebäude-<br>nummer | Gebäuelänge<br>in m | Gebäudetiefe<br>in m | m |
|--------------------|---------------------|----------------------|---|
| 1                  | 13,00               | 11,00                |   |
| 2                  | 13,00               | 11,00                |   |
| 3                  | 13,00               | 11,00                |   |

**Folgende Gehölze sind zur Pflanzung vorgesehen**

- Bäume : Acer pseudoplatanus Heister,
- Bäume : Quercus robur Heister,
- Bäume : Rosa canina Sträucher
- Bäume : Crataegus monogyna Sträucher
- Bäume : Prunus avium Sträucher
- Bäume : Corylus avellana Sträucher
- Bäume : Euonymus europaeus Sträucher

Die Pflanzung wird in einem Mischverhältnis von Bäumen und Sträuchern durchgeführt. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Die Vollendung der Bepflanzung ist Bestandteil der Baumaßnahmen.

ing gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hausmülls wie im Lageplan Teil A

chächte für die  
Ausführung ist einen  
regeln.

liches sind Holzzäune mit einer  
ckenbepflanzung zulässig. Ist eine  
rderlich, so kann sie mit einem  
1,00 m erfolgen.

### Festsetzungen

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

GFZ 0,7      Geschößflächenzahl als Höchstmaß  
GRZ 0,6      Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I              Zahl der Vollgeschoss  
TH            Traufhöhe  
FH            Firsthöhe

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenzen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und 6 BauGB)

 nicht öffentliche Verkehrsflächen - Parkplatzzufahrt  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Ein- bzw. Ausfahrt

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

 private Grünflächen

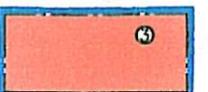
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Anpflanzen von Sträuchern

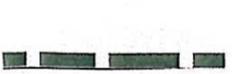
6. sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 6 BauGB)

 Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, hier Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

 besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere  
städtebauliche Gründe notwendig wird  
(§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)

 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr.6 und 10 BauGB)

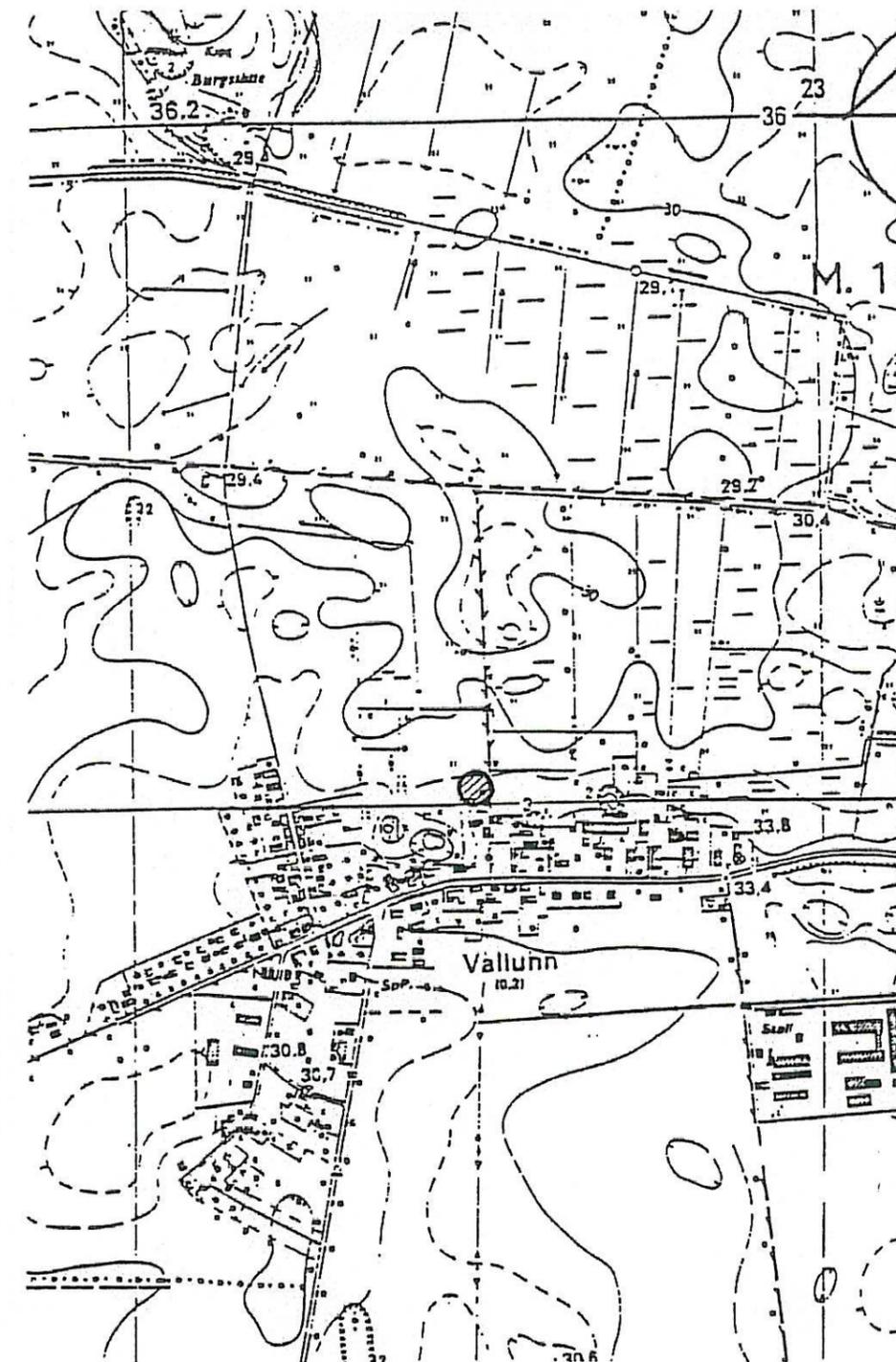
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens- und  
Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB)

| traufhöhe<br>in m | max. Firsthöhe<br>FH in m | Dachform<br>Satteldach: S |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| 20                | 8,50                      | S                         |
| 20                | 8,50                      | S                         |
| 20                | 8,50                      | S                         |

n :  
verpflanzt, Größe 150 – 200 cm  
verpflanzt, Größe 125 – 150 cm

x verpflanzt, Größe 60 – 100 cm  
x verpflanzt, Größe 90 – 120 cm  
x verpflanzt, Größe 100 – 150 cm  
x verpflanzt, Größe 70 – 90 cm  
x verpflanzt, Größe 70 – 90 cm

s von 20% Bäumen und 80%  
trägt 1,5 m und der Pflanzabstand  
geschieht mit Abschluß der



## Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Valluhn

"Westlich Zur Borgstedt"

Bearbeitungssta