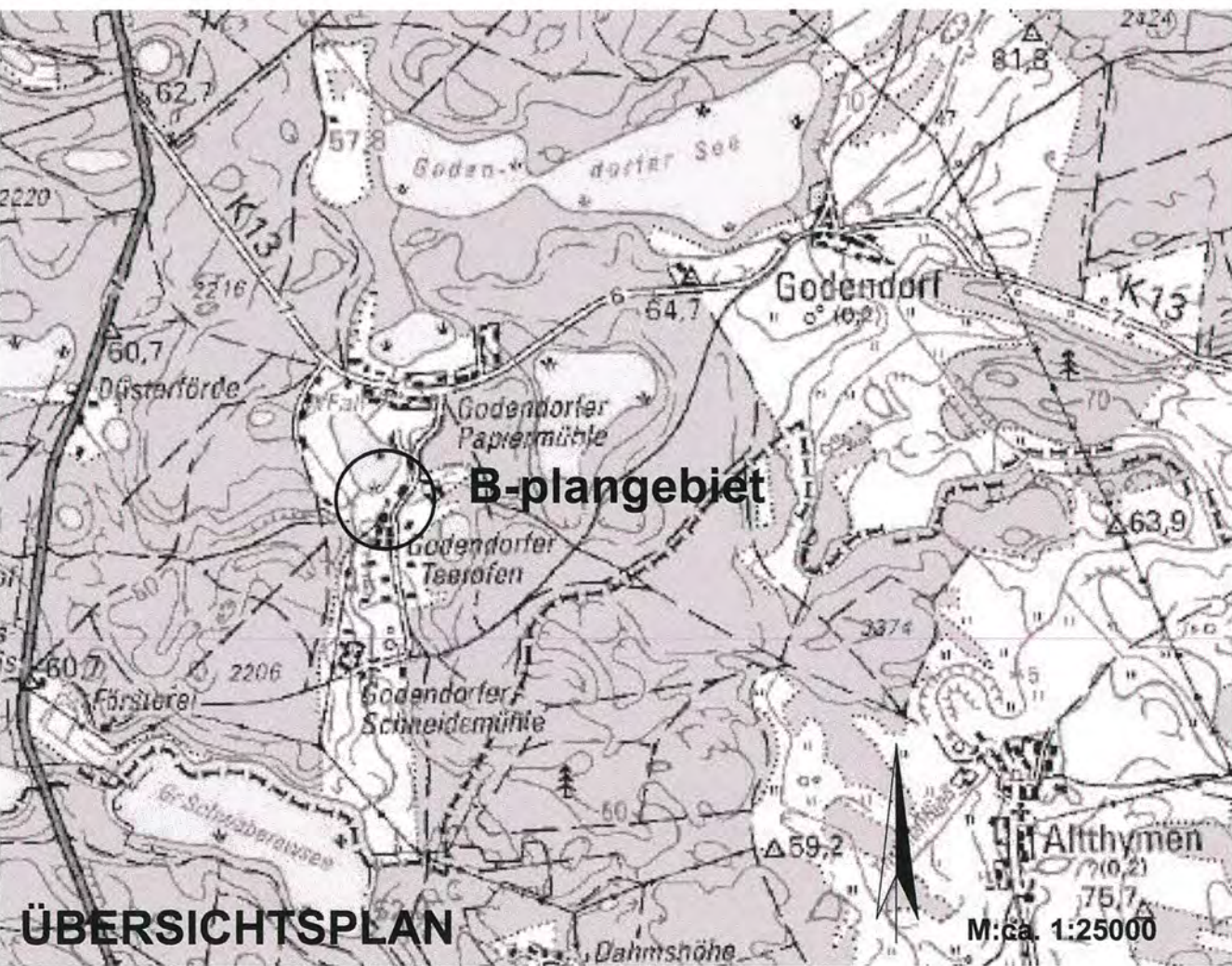
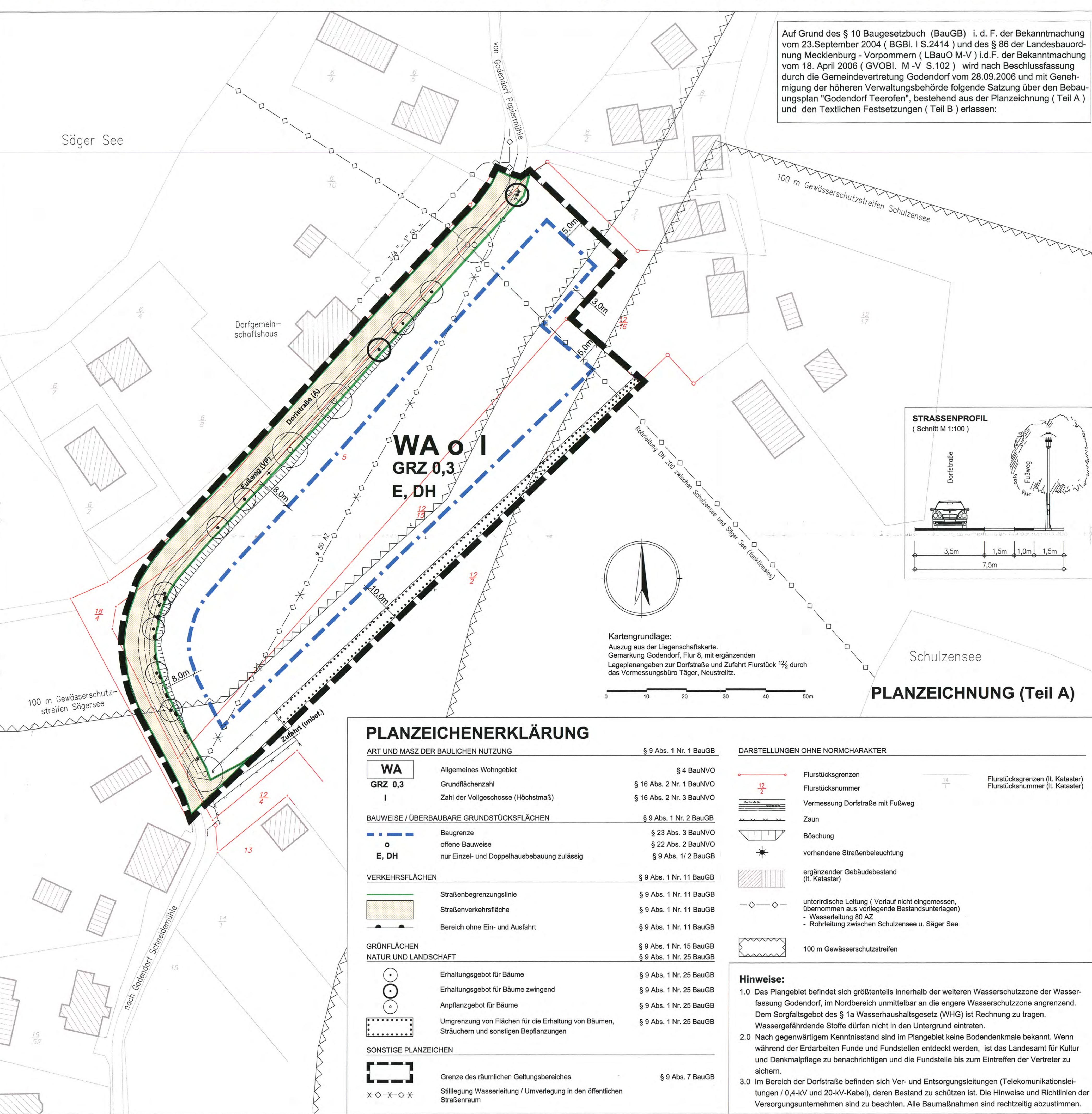


Satzung der Gemeinde Godendorf über den vorzeitigen Bebauungsplan "Godendorf Teerofen"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Nr. 4 - Gartenbaubetriebe, Nr. 5 - Tankstellen.
- 1.2 Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl 0,3 ist nicht zulässig.

2.0 Größe der Baugrundstücke §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist im WA-Gebiet der Bau von Carports, Garagen und Nebenanlagen im Abstand von 8 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- 2.2 In Anpassung an die vorhandenen dörflichen Strukturen werden im Plangebiet nur Grundstücksgrößen von > 600 qm zugelassen (für Einzelhausbebauung und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte).

3.0 Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich §1a Abs. 3 u. §9 Abs. 1a BauGB Pflanzbindungen §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1 Die an der Dorfstraße vorhandenen Bäume sind zu erhalten und im Falle des Eingehens durch den Grundstückseigentümer wieder nachzupflanzen. Ausnahmsweise ist ein Entfernen dieser Bäume (außer der 2 markanten Linden) im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig. Der jeweilige verursachende Grundstückseigentümer hat an geeigneter Stelle zwischen Gehweg und Grundstücksgrenze eine Ersatzpflanzung für die entfernten Bäume vorzunehmen.
- 3.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Winterlinden Tilia cordata 'Erecta' als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 3 m vom Standort sind zulässig, wenn Grundstückszufahrten betroffen sind.
- 3.3 Auf jedem Baugrundstück sind ein mittelgroßer Laubbaum als Hochstamm mit Ballen und 40 m² Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen (1 Strauch je 2 m²). Aus folgenden Arten ist auszuwählen:
- | Bäume: | Sträucher: | |
|---|---------------------|---------------------|
| Acer campestre | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Acer platanoides | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Betula pendula | Ligustrum vulgare | Liguster |
| Sorbus aria | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Sorbus intermedia | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Obstbäume | Rosa glauca | Rotblättrige Rose |
| Stammumfang: | Rosa rubiginosa | Wein - Rose |
| bei Obstbäumen 10 - 12 cm, sonst 18 - 20 cm | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- 3.4 Die Anpflanzgebote sind vom Grundstückseigentümer im Rahmen der Erschließung bzw. spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu realisieren.
- 3.5 Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Teilausgleich allen im Plangebiet liegenden Baugrundstücken zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

1.0 Dächer Hauptgebäude

- 1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 27° - 45° aus Dachsteinen bzw. Dachziegeln in den Farben Rot bis Braun bzw. Anthrazit.
- 1.2 Glasierte, blendende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

2.0 Fassaden Hauptgebäude

- 2.1 Zulässig sind Klinker- und Putzfassaden sowie Fachwerk. Teilflächen können auch mit anderen Materialien (z.B. Holz, Glas u.ä.) gestaltet werden. Nicht zulässig sind Vollholzhäuser.
- 2.2 Klinkerfassaden als Mauerwerk bzw. Verblendenmauerwerk werden nur in naturroten Farbtönen (Rot bis Braun) bzw. Weiß zugelassen.
- 2.3 Straßenseitig müssen die Fassaden horizontal durch Ausbildung eines Sockels gegliedert sein. Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 50 cm betragen.

3.0 Einfriedungen

- 3.1 Entlang der Dorfstraße werden nur Einfriedungen in Form von Hecken und nicht blickdichten Zäunen sowie deren Mischformen bis in einer Höhe von 1,50m zugelassen.

4.0 Zahl der Stellplätze

- 4.1 Pro Wohneinheit ist mindestens 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

5.0 Ordnungswidrigkeit

- 5.1 Ordnungswidrig nach §84 LBau M-V handelt, wer
- die Dächer nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausführt
 - die Fassaden nicht wie Punkt 2.1, 2.2 und 2.3 gestaltet
 - Einfriedungen nicht wie im Punkt 3.1 vorgegeben vornimmt
 - nicht mindestens 1 PKW-Stellplatz pro Wohneinheit nachweist.
- 5.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

- 4.0 Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde wird für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches gemäß §135 a Abs. 2 BauGB durchführen:
- Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern an den Grenzen des Spielplatzes auf dem Flurstück 64 / Flur 1, Gemarkung Godendorf (auf einer Fläche von ca. 300m²)
 - Anpflanzen von 20 Birken Betula pendula als Hochstamm mit Ballen , Stammumfang 10 -12 cm auf den Flurstücken 25 und 37/1 der Flur 4, Gemarkung Godendorf (12 Stück als Reihe entlang des Weges von der Dorfstraße zum Sägersee, 8 Stück als Gruppen auf dem Schulberg).
- Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde gemäß § 135 a Abs.2 BauGB und in Anwendung der §§ 135 b und 135 c BauGB.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.2005. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.01.2006 im "Neustrelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 20.02.2006 bis 20.03.2006.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) ist durchgeführt worden.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.05.2006 bis zum 02.06.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2006 geprüft.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.09.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.09.2006 gebilligt.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz,

Leiter Katasteramt

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

Godendorf,

Bürgermeister

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

Godendorf, 02.04.07

Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.04.07 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustrelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 241 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S.9) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Ablauf des 16.4.07..... in Kraft getreten.

Godendorf, 16.04.07

Bürgermeister

Projekt: GEMEINDE GODENDORF
Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan
" Godendorf Teerofen "

Auftraggeber: Gemeinde Godendorf vertreten durch das Amt Neustrelitz-Land
Marienstraße 05
17235 Neustrelitz

Plan: 2005B110\DWG10\Satzung.dwg
Dipl.-Ing. R.Nietdelt
Dipl.-Ing. U.Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Phase: Satzung
Datum: 28.09.2006
Maßstab: 1:500