

SATZUNG DER GEMEINDE WATZKENDORF
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„AN DER RINGSTRASSE WATZKENDORF“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.07.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „An der Ringstraße Watzkendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.7.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anhang an den Bekanntmachungsteil vom 23.8.95 bis zum 20.9.95 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die fruchtbringende Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 28.04.97 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.5.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.04.97 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.05.97 bis zum 18.06.97 während folgender Zeiten () nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.05.97 bis zum 18.06.97 durch Auslegung ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der tatsächliche Bestand am 18.03.1992 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der legiblen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelfestsetzungen können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.7.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.03.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.03.97 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.09.97, Az.: B-507/97 erteilt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- 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 in der Zeit vom bis zum durch Anhang 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 Entscheidungssperren (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90) und der Baunutzungsverordnung vom 15.09.77 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990.

1 FESTLEGUNG DES GELTUNGSBEREICHES

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 GFZ (Geschäftszahl)
0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit ausgebautem Dachgeschoss
Höhe der baulichen Anlagen bis 4,00m TH (Traufhöhe)

4 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

○ offene Bauweise
ED Einzelhäuser, Doppelhäuser
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlage
Hauptfrischrichtung

5 VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.1 und §6 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche
— Straßengrenzlinie
Verkehrsgrünfläche (ausschließlich Grundstückseinfahrten)

6 HAUPTVERSORGUNG- UND ABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13, 14 und §6 BauGB)

— vorhandene Wasserversorgungsleitung (unterirdisch)
— notwendige Verlängerung der Wasserversorgungsleitung (unterirdisch)
— vorhandene Schmutzwasserleitung (unterirdisch)
— vorhandene Elektroleitung

7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6 BauGB)

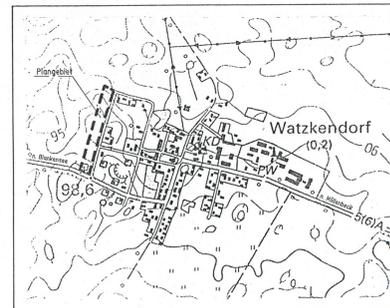
□ Fläche zum Anpflanzen von freiwachsenden Feldgehölzen
□ Rasenfläche mit einseitiger Hecke von freiwachsenden Feldgehölzen (öffentliche Nutzung)

8 GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§9 Abs.4 BauGB, i.V.m. 886 BauO für Mecklenburg/Vorpommern)

g.D. geneigtes Dach, Satteldach, Walmdach, und Krüppelwalm, Dachneigungswinkel 38°-48°

9 SONSTIGE PLANZEICHEN

▨ vorhandene Bebauung
— Höhenlinie (z.B. 95m über NN)
— vorhandener Einfahrtbereich
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
— Sichtdreieck



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:12500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- ART UND MASS DER BAULICHEN ANLAGE, § 9 (1) BAUGB
 - Art der baulichen Anlage
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Aufgrund des § 1 Abs. 6 Punkt 1 Bau NVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Punkt 3, 4 und 5 Bau NVO
Anlage für Verwaltungen
Gartenbetriebe
Tankstellen
nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 und § 17 BauNVO dürfen nicht überschritten werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Festgelegt sind eingeschossige Wohnbauten mit ausgebautem Dachgeschoss, die Traufhöhe beträgt maximal 4,0 m.
- NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS
Gemäß § 12 und § 14 BauNVO sind Garagen und Carports, auch mit integriertem Abstellraum, im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze, nur bis zu einem Abstand von mindestens 3 m ab vorderer Grundstücksgrenze zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nur auf der Grundstücksfläche hinter der westlichen (hinteren) Bauflucht bzw. hinter der Baugrenze auf eigenem Grundstück errichtet werden.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO maximal 0,50 m über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen. Für die Ermittlung der OKFF ist die Mitte der Gebäudebreite parallel zur Verkehrsfläche als Bezugspunkt heranzuziehen.
- BAUWEISE
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Wohngebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabstand innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet. Die Stellung der Hauptfrischrichtung verläuft parallel oder rechtwinklig zur Straßengrenzlinie.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB
 - Der straßenbegleitende 2 m breite Grünstreifen ist nach Abschluß der Arbeiten als Rasenfläche zu gestalten. Der Verkehrsgrünstreifen darf je Grundstück in einer Breite von max. 3,50 m für Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
 - Die Flächen für Stellplätze sowie Garagen- und Carportzufahrten sind in ihrer Gesamtfläche bis zu maximal 50% zu versiegeln.
 - Der Abschnitt zwischen östlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze ist vom jeweiligen Eigentümer als Grünfläche bzw. Ziergarten zu gestalten.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Niederschlagswasser
Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist entsprechend § 39 LWaG M-V von denjenigen, bei denen es anfällt, aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Darüber hinaus kann es am Standort versickert werden.
 - Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 8a Abs. 2 BNatSchG
An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 5 m breiter Streifen mit einer dreireihigen freiwachsenden Feldgehölzhecke anzulegen. Der nördliche, nicht zu bebauende Grundstücksabschnitt, ist als öffentliche Rasenfläche zu gestalten. Als Grundstückseingrenzung ist nörd-östliche eine einreihige, freiwachsende Feldgehölzhecke anzulegen.
- Es wird festgelegt, daß je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

GENEHMIGTE FASSUNG

Mercur Bauplanungen
Neustrelitz GmbH

Gemeinde Watzkendorf		Planner	
BEBAUUNGSPLAN NR. 1		Kostenplaner	
An der Ringstraße Watzkendorf		Statiker	
Geschäftsführer		Geschäftsführer	
Maßstab 1:1000	Datum August 1997	Blattgröße 14.02.1997 / Okt. 1997	Blatt-Nr. 113 x 65