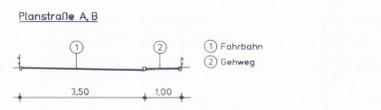
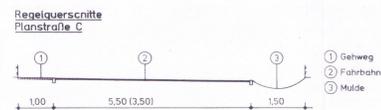
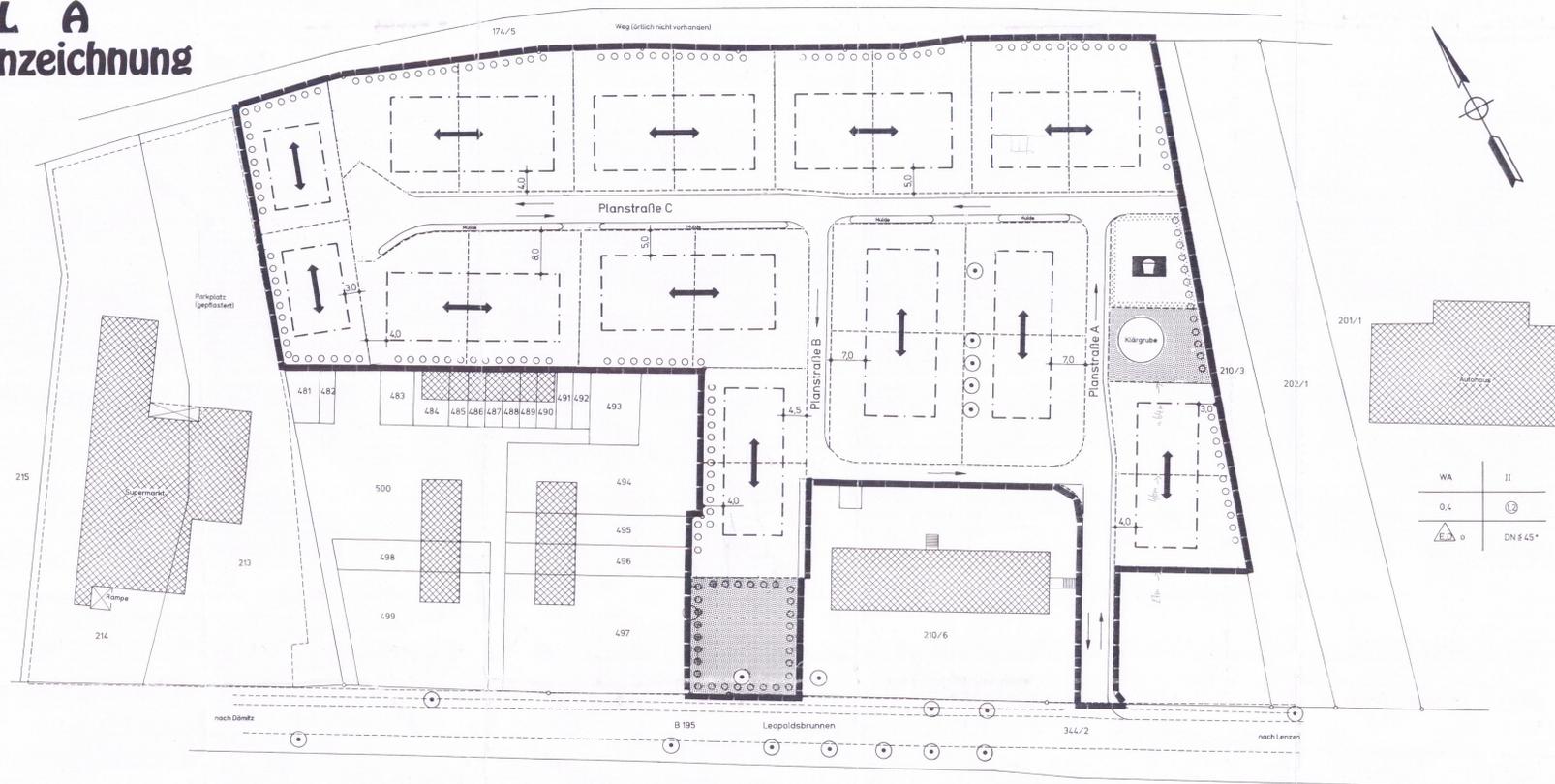


VORHABEN - und ERSCHLIESSUNGSPLAN

WOHNANLAGE LEOPOLDSBRUNNEN

der STADT DÖMITZ - SATZUNG (2. Änd.)

TEIL A Planzeichnung



TEIL B Text

7.0. Städtebauliche Gestaltung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient ausschließlich als Wohngebiet. Die geplante Bebauung erfolgt in offener zweigeschossiger Bauweise als Einfamilien- und Doppelhäuser (eingeschossige Bauweise und ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss). Die Grundflächenzahl (GRZ) für diese Häuser wird mit max. 0,4 und die Geschöbflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 angesetzt.

7.2. Bauweise

Die künftige Bebauung des Plangebietes erfolgt auf Grund der vorhandenen und der Umgebung angrenzender Struktur als zweigeschossige (siehe Punkt 7.1.) Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Baugrenzen werden mit 3,00 m bis 10,00 m von den Erschließungsstraßen festgesetzt. Grundstücksgrenzen für die Gebäude siehe Planzeichnung.

7.3. Gestalterische Festsetzungen nach der Landesbauordnung M - V

7.3.1. Sockelhöhen

Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,00 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoss als Bezugspunkt.

7.3.2. Drempele und Drempeleböden

Drempele sind nur zulässig bei Einzel- und Doppelhäuser bis zu maximal 1,25 m. Die Drempelehöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschob bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

7.3.3. Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer, auch mit Krüppelwalm und Walmflächen mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

7.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu max. Breite von 4/5 der Traufkanten erlaubt und müssen mindestens einen Meter vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist bis zu einem Meter statthaft.

7.3.5. Außenwandflächen

Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen im Ziegelformat zu verkleiden. Ausnahmeweise kann eine verputzte Fassade zugelassen werden, wenn der Putz einem der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhält.

7.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht zu begrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Dies trifft auch für den Standort von Müllgrünbehältern zu.

7.3.7. Straßenseitige Einfriedung

Straßenseitige Einfriedung nur mit Hecken und Sträuchern oder Zäune mit Hinterpflanzung mit max. Höhe von 0,90 m über Oberkante Bürgersteig.

7.3.8. Garagen und Stellplätze

Einzelstehende Garagen und Doppelgaragen sowie Carports können auf den gesamten Grundstücksflächen errichtet werden. Weitere Nebengebäude sind gemäß § 14 BauNVO zulässige Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind aus wasserundurchlässigem Material oder Pflaster bzw. Rasengitterplatten zu befestigen.

Weitere Festsetzungen

8.0. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Mit Hilfe dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Nachfrage nach dringend erforderlichen freiem Wohnraum in der Stadt Dömitz teilweise abgedeckt werden. Mit diesem Plangebiet erfolgt eine sinnvolle Schließung der Bebauung an der B 195 im Bereich Leopoldbrunnen. Die Zwischenräume zwischen den geplanten Häusern sind durch Rasen, Solitärsträucher und einheimische Bäume zu begrünen, um das Ortsbild gestalterisch aufzulockern. Durch die künftigen Eigentümer ist auf jedem Grundstück mindestens ein größerer einheimischer Laubbau zu pflanzen und alle nicht bebauten Flächen durch Rasen, Blumen und Gewächse zu begrünen. Auf allen an der Außengrenze des Plangebietes liegenden Grundstücke ist an der Außengrenze eine Hecke mit einer Breite bis zu 2,0 m als Windschutz zu pflanzen. Auf öffentlichen Flächen im Plangebiet sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger im Rahmen der Erschließung insgesamt 30 Großbäume mit einem Stammdurchmesser von 12 bis 14 cm zu pflanzen und ebenfalls an den Außengrenzen des Plangebietes eine bis zu 2,0 m breite Hecke zu pflanzen (siehe Zeichnung, Größe 100 bis 150 cm). Es werden folgende Baum- und Straucharten vorgeschlagen:

Großblume: Betula pendula (Sandbirke)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Crataegus laevigata (Rötelorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Baumhecke: Corylus avellana (Haselnuß)	Sambucus nigra (Hollunder)
(Sträucher) Prunus spinosa (Schlehe)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Forsythia "Lymwood Good" (Forsythie - max. 10 %)	

Für alle Baum- und Heckpflanzungen besteht eine dreijährige Pflege und Nachpflanzpflicht. Die genannten Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur sind 1 Jahr nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahmen abzuschließen.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB § 1. 4 16 - 21 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan, Beispiel:
Grundflächenzahl	Desimal (z.B. 0,4)	WA II 0,4 1,2
Geschöbflächenzahl	Desimal im Kreis (z.B. 0,4)	△ 0 DN § 45*
Zahl der Vollgeschosse	römische Ziffer (z.B. I)	

Nutzungsschablone

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl | Geschöbflächenzahl

Bauweise | Dachform und Dachneigung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Einzelhäuser und Doppelhäuser

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 u. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

5,0 Maßzahlen für Abstände in Metern

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Flurstichtung

Sickermulde für Regenwasser

Einzelhäuser

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)

Doppelhäuser

Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4.11 BauGB)

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

Grünflächen

Erhaltung z.B.

Bäume

Umgrenzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Spielflächen

Verkehrsrichtung (Einbahnstraße)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), berichtigt i.S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 16/98)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG BauGB MV vom 30. Januar 1998)

Vereinfachte 2. Änderung

nach § 13 BauGB

der Satzung der Stadt Dömitz

über den

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

"Wohnanlage Leopoldbrunnen"

2. Änderung der Satzung der Stadt Dömitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 04/96 für das Gebiet "Wohnanlage Leopoldbrunnen"

Gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) ber. i.S. 137) in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 30.08.01 und mit Genehmigung des Landkreises gemäß § 10 BauGB und § 6 Abs. 2 des Gesetzes des Landes MV zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.98 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Leopoldbrunnen" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Stadtvertretung über die Durchführung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 27.08.01. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 11.07.01 bis 16.08.01 gemäß der Hauptsatzung erfolgt.
Dömitz, den 28.08.01 (Siegel) *Volker Wolf* Bürgermeister
2. Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Stadtvertretung hat die Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Träger Öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen und den Entwurf der 1. Änderung der Satzung beschlossen, gemäß § 3 Abs. 2 zur Auslegung bestimmt und die betroffenen Träger Öffentlicher Belange über die Auslegung sowie dem Ergebnis der Abwägung informiert.
Dömitz, den 30.08.01 (Siegel) *Volker Wolf* Bürgermeister
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.07.01 bis 27.08.01 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Dömitz (Bauamt) öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungstzeit von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, versehen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 11.07.01 bis 28.08.01 ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Stadt bekannt gemacht.
Dömitz, den 27.08.01 (Siegel) *Volker Wolf* Bürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand am 31.12.00 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte geht der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:_____ vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
(Ort, Datum, Siegel) _____ (Unterschrift)
6. Die 2. Änderung des Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.08.01 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung gebilligt.
Dömitz, den 30.08.01 (Siegel) *Volker Wolf* Bürgermeister
7. Die Genehmigung der 2. Änderung der Satzung des Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 01.09.01 (mit Maßgaben und Auflagen) erteilt.
Dömitz, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeisterin
8. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beiratsbeschluß der Stadtvertretung vom _____ erfüllt.
Dömitz, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeisterin
9. Die Satzung des Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Dömitz, den 31.08.01 (Siegel) *Volker Wolf* Bürgermeister
10. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Planes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind durch Aushang in der Zeit vom 24.08.01 bis 19.09.01 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die 2. Änderung der Satzung ist mithin am 01.09.01 in Kraft getreten.
Dömitz, den 15.09.01 *Volker Wolf* Bürgermeister

SATZUNGSEXEMPLAR

Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Leopoldbrunnen" der Stadt Dömitz

2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Planungsstand: August 2001