

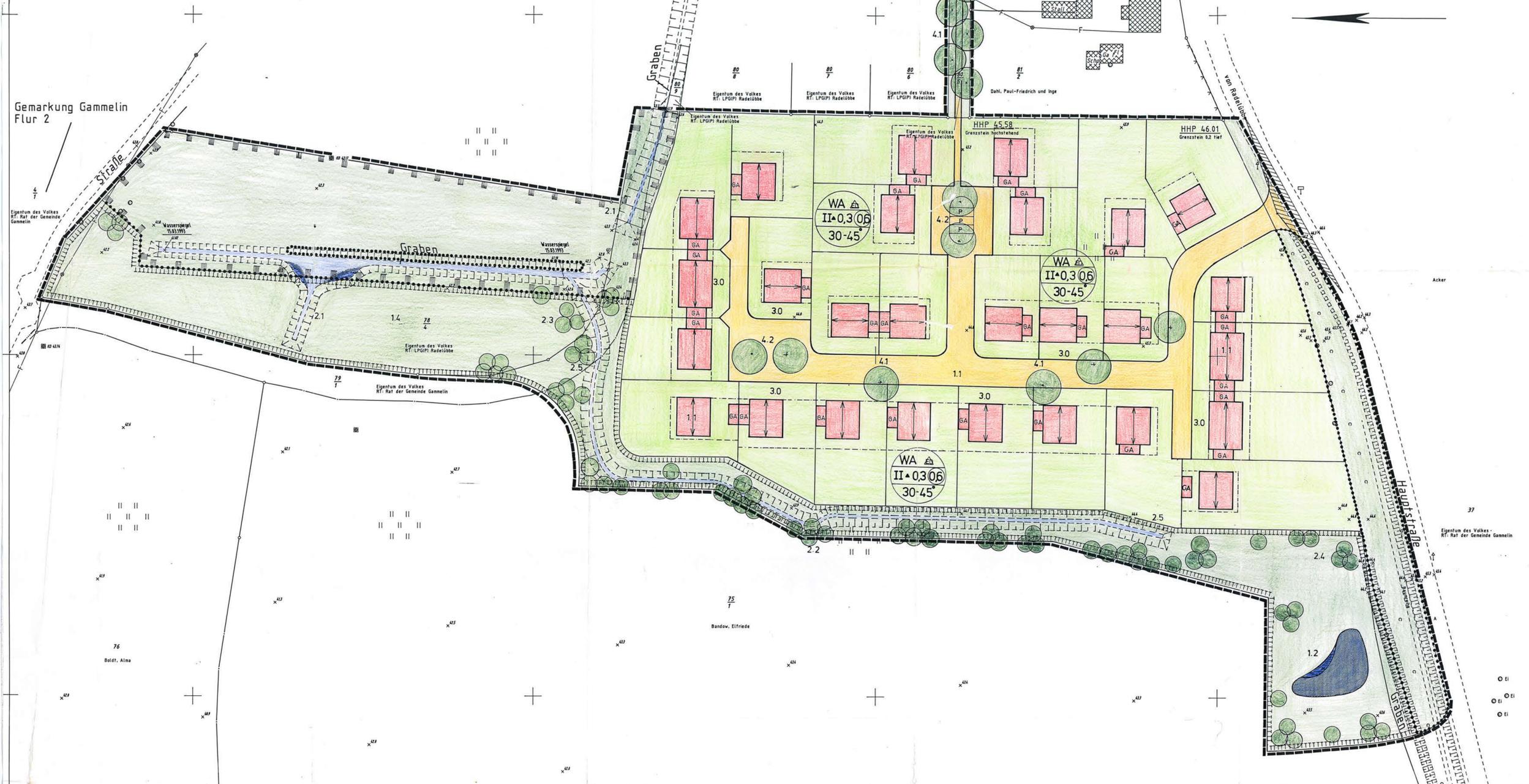
SATZUNG DER GEMEINDE GAMMELIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 FÜR DEN ORTSTEIL GAMMELIN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNV) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 192)
 Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung einzellicher Vorschriften (Wohnungsbauvereinfachungsgesetz WohnbVG) vom 28.05.1990 (BGBl. I S. 329)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 Plan V 90) vom 10.12.1990 (BGBl. I S. 38)

Planzeichnung - Teil A

Ortsteil Gammel



Textliche Festsetzungen - Teil B

- § 1 Gestaltung im WA-Gebiet**
 - Die Gebäude sind in Verbundbauweise zu errichten. Ein Verputzen der Mauer ist nicht zulässig. Die Farbe der Klinker wird mit rot bis braun festgelegt.
 - Dachdeckung**
Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen vorzusehen. Die Farbe der Dachpfannen wird mit rot bis braun festgelegt. Für untergeordnete Bauteile können Kupfer- und Zinkbeschläge verwendet werden. Der Einbau von Solaranlagen in Dachflächen ist zulässig.
 - Dachbauweise**
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Krüppelweise sind zulässig. Dachneigungen und Dachausläufe sind zulässig. Dächer von Doppelhaushälften müssen in Dachform, -neigung und -höhe übereinstimmen.
 - Drempel**
Drempel sind bis max. 1,00m zulässig. Gewässer wird der Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren zur Oberkante fertig Fußboden des Dachgeschosses.
 - Überkante Erdgeschoß-Fußboden**
Die Festsetzung der Überkante fertiger Erdgeschoßfußböden darf 0,50m über Geländehöhe nicht überschreiten. Die Höhenangaben erfolgen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.
- § 2 Einfriedigungen, Bepflanzungen, Sichtdreiecke u. Mülltonnen im WA-Gebiet**

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum angrenzenden Nachbargrundstück (Vorarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nur in Form lebender Hecken oder Holzbohlen ohne Mauersockel (max. 0,75m hoch) erfolgen. In Höhebereich sind zur Abgrenzung von Doppelhaushälften Gartenzäunen bis zu einer Höhe von 2,25 m zulässig. Bei Süd- oder Westausrichtung zum Nachbargrundstück sind zum Sichtschutz für den Platz anwohnerweise Einfriedigungen als freilebende Hecken aus Rhododendren mit max. 1,80m Höhe zulässig. Holzbohlen sind hinter diesen Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Das Anpflanzen von nicht entsprechenden Gehölzen wie z.B. Nadelgehölzen wird untersagt. In Vorarten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzbohlen zu schaffen, oder es sind feste Schränke vorzusehen.
- § 3 Garagen und Stellplätze im WA-Gebiet**

Garagen sind nur innerhalb der Baugraben und in seitlichen Grenzstreifen zulässig und sind mit einem Flächendeckungsgrad von max. 10% zu befestigen. Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Klapplaster zu befestigen.
- § 4 Auflagen durch das Landesamt für Bodenkundepflege**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und der Landesamt für Bodenkundepflege schriftlich mitzuteilen. Die Bodenkundepflege ist schriftlich aufzufordern. Die Bodenkundepflege ist schriftlich aufzufordern. Die Bodenkundepflege ist schriftlich aufzufordern.

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA Allgemeines Wohngebiet
- MBO der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 0,3 0,6
 Grundflächenzahl
 II
 Zahl der Vollgeschosse
 Höchstanzahl
 Die Traufhöhe wird mit max. 4,25m über Gelände festgelegt.
 Nur Einzel- u. Doppelhauser zulässig
- Verkehrsmittel**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 — Straßenbegrenzungslinie
 — Verkehrsflächen
 — Verkehrsflächen
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 — öffentl. Grünfläche
 — private Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 — Anpflanzung von Laubbäumen
 — Teich
 — Bumpzone
- Sonstige Festsetzungen**
 — Baugrenze
 — Fluchtlinie
 — Bebauungsverschiebung Mohnhaus
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 — Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Bougeln oder Abgrenzung d. Höhe der Nutzung innerhalb eines Bougeln

Grünordnungsplan

- Festgesetzte Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 BauGB**
- Nach § 9 (1) Abs. 1 BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen sind Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit standortgerechten Gehölzen des Eichen-Birken-Waldes zu bepflanzen sind. (Art in Textteil)
 Nach § 9 (1) Abs. 2 BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten. Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 2 u. 4 sind in qualifizierten Begrünungsplänen darzustellen und werden Bestandteil der Erschließung.
- 1.0 Sicherungsmaßnahmen**
 - Überboden
Der für erdtechnische Zwecke geeignete Überboden ist vor Beginn der Erschließung auf den entsprechenden Flächen abzuschleiben und zu sichern. Die Höhe 1,50m, Breite 3,00m.
 - Gründungsmaßnahmen
Das nach § 2 (1) Pkt. 2 des ersten Satzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern als geschütztes Biotop definierte temporäre Kleingewässer ist durch die Festlegung einer Pufferzone in seinen bestehenden Grenzen zu sichern und darf durch benachbarte Nutzungen in seiner Funktion nicht gestört werden.
 - Fauna
Das nach § 2 (1) Pkt. 2 des ersten Satzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern als geschütztes Biotop definierte temporäre Kleingewässer ist durch eine extensive Nutzung bzw. Pflege in seinem Zustand zu erhalten und die bestehenden Grenzen zu sichern. (Erforderungen in Text.)
Zum Schutz und der Erhaltung der Orchideen wird die Birkenhecke an nord-östl. Ende auf Stock gesetzt.
 - Höhe
Die westlich des Grabens liegende Mahleise wird in ihrer Nutzung extensiviert und als Pufferzone zum Graben bzw. der Fauchtheise festgesetzt.
 - Grenze
Die nach § 2 (1) Pkt. 4 des ersten Satzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern als geschütztes Biotop definierte Grenzhecke ist in ihren bestehenden Grenzen zu sichern und darf durch benachbarte Nutzungen in ihrer Funktion nicht gestört werden.
Von Gehölzen freie Flächen bleiben als Sukzessionsflächen erhalten.
 - 2.0 Öffentliches Grün**
 - Die Überfahrt zur Fauchtheise und ein Teilstück der Enteserungsteilung wird ausgebaut und als Grün ausgebaut. Der Rasen wird erstellt und eine Fischwehre ausgebildet.
 - Grünflächen
Westliche Begrünung aufgedockt mit verschiedenen Arten der Eichen-Birken-Gruppen (Begrünung), Pflanzbestand 1,5 x 1,5m, Flächenanteil max. 25%, Meteranzahl 57 150-200cm Höhe m.B. u.
 - Grünflächen
Einzelne Heistergruppen mit Strauchunterpflanzung, Flächenanteil max. 10%, Meteranzahl 1,2 x 1,5m, Meteranzahl 200-250cm Höhe m.B. u. Straucher Zw. 60-100cm Höhe
 - Grünflächen
Einzelne Heistergruppen mit Strauchunterpflanzung, Flächenanteil max. 5%, Meteranzahl 1,2 x 1,5m, Meteranzahl 200-250cm Höhe m.B. u. Straucher Zw. 60-100cm Höhe
 - Grünflächen
Regenwasseranlage in offenen Vorfluter, Böschung max. 1:2, Böschungskrone u. Fuß ausgedockt.
 - 3.0 Privates Grün**
 - Individuelle Vorgartengestaltung, Artenzusammensetzung in Anlehnung an die Liste in Textteil.
 - 4.0 Verkehrsgrün**
 - 10 Stk. Laubbäume m.B. 18-20cm SW, Betula pendula
 - 10 Stk. Laubbäume m.B. 18-20cm SW, Betula pendula

Verkehrsvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Rufeinstellbeschlusses der Gemeindeverwaltung vom 22.09.92.
Die örtliche Bekanntmachung des Rufeinstellbeschlusses ist durch Ruhung an der Bekanntmachungstafel von 23.09.92 erfolgt. 02.10.92
Gammel, 22.09.92
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zugeordnete Karte Nr. 6246 des 1. St. 1. BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauGB ist durch den Gemeinderat am 28.09.92 beschlossen worden.
Gammel, 28.09.92
Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gammel, 15.07.92
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.07.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ratung best. Gammel, 14.07.92
Der Bürgermeister
- Die Entwurfs des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 15.07.92 bis zum 15.08.92 während folgender Zeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 15.07.92 bis zum 15.08.92 Gammel, 14.07.92
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 30.01.93 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ratung best. Gammel, 30.01.93
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gammel, 31.01.93
Der Bürgermeister
- Die Entwurfs des geänderten Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.02.93 bis zum 15.02.93 während folgender Zeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 01.02.93 bis zum 15.02.93 Gammel, 31.01.93
Der Bürgermeister
- Der katastrale Bestand an Bebauungsplan Nr. 2 ist als richtig bestätigt worden. Hinsichtlich der Abgabe einer Stellungnahme während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 01.02.93 bis zum 15.02.93 Gammel, 31.01.93
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.03.93 geprüft. Das Ergebnis ist festgestellt worden.
Gammel, 24.03.93
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.03.93 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.03.93 beschlossen.
Gammel, 24.03.93
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.03.93 geprüft. Das Ergebnis ist festgestellt worden.
Gammel, 24.03.93
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE - GAMMELIN

Gebiet: Nördlich der Hülseburger Straße
 Ausfertigung Nr. 3
 M.: 1 : 500
 Übersichtsplan M.: 1:2500

