

Satzung der Gemeinde Sommersdorf über den

Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm"

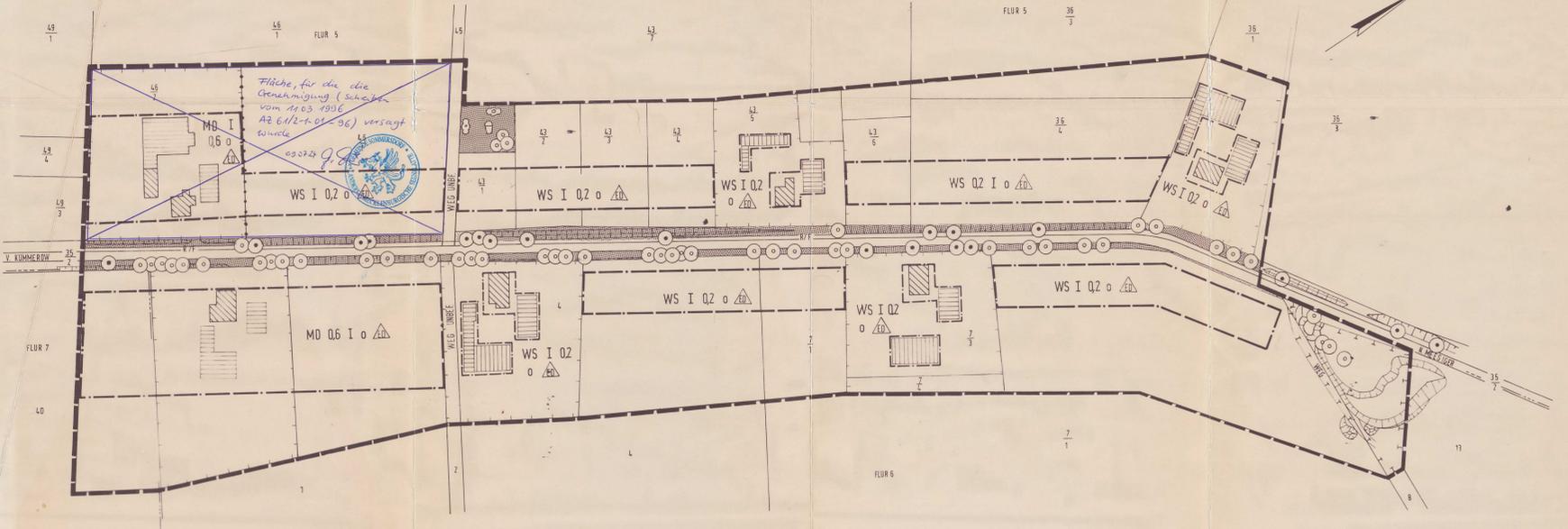
für die Flurstücken 35/2, 36/1, 36/4, 43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 45, 46/1, 46/2 der Flur 5, für die Flurstücken 1, 2, 4, 7/1, 7/3, 7/4, 8, 13 der Flur 6

und für das Flurstück 40 der Flur 7 der Gemarkung Sommers

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- erweiterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (L.BauO M/V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Sommersdorf vom 28.12.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungs-

behörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" für die Flurstücken 35/2, 36/1, 36/4, 43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 45, 46/1, 46/2 der Flur 5, für die Flurstücken 1, 2, 4, 7/1, 7/3, 7/4, 8, 13 der Flur 6 und für das Flurstück 40 der Flur 7 der Gemarkung Sommersdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A : Planzeichnung M 1:1000



Planlegende

- 1. PLANZEICHNERKLÄRUNG
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Kleinsiedlungsgebiet gen. § 2 BauVO
1.2 Dorfgebiet gen. § 5 BauVO
1.3 Grundflächenzahl, GRZ
1.4 Maß der baulichen Nutzung
1.5 Bauweise, Baugrenzen
2. Verkehrsflächen
3. Grünflächen
2. Kennzeichnungen
3. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

III. Rechtsgrundlagen

- Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende Gesetzeswerke:
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 122) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung M-V (L.BauO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518 ber. S. 635)
- die Planflächenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 2818, S. 28)

Teil B : Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Dorfgebiet gen. § 5 BauVO
1.1.1 Das ausgewiesene Dorfgebiet dient der Unterbringung von Wohn- und Gewerbebetrieben...
1.1.2 Zulässig sind:
- Wirtschaftsbetriebe landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftlichen Nebenversorgerstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbetriebe
- Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wirtschaftsbetriebe forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Herstellung und Veredelung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsgaststätten in Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO

1.2. Kleinsiedlungsgebiet gen. § 2 BauVO

- 1.2.1 Das Kleinsiedlungsgebiet dient der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftlichen Nebenversorgerstellen.
1.2.2 Zulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen
- landwirtschaftliche Nebenversorgerstellen
- Gartenbetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe
1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- die den Versorgung der Kleinsiedler dienende Laden-, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe der Beherbergungsgewerbe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl von GRZ und die zulässige Bauweise unterhalb der zulässigen Grundfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, überschritten werden.
2.2 Mindestmaße für die Größe und Breite der Baugrundstücke
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauVO
2.3 Sur Wehrung des Gebietscharakters wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstückgröße in Bereich des Plangebietes 1.000 m<sup>2</sup> beträgt, wobei das Grundstück eine Mindestbreite von 27 m aufweisen muß.
2.4 Als die Breite wird die Seite des Grundstücks definiert, die sich parallel zur Dorfstraße befindet, wobei für die Breite-ermittlung lediglich die Grundstückseite unmittelbar an der Dorfstraße (Flurstück 35/2, Flur 5, Gemarkung Sommersdorf) zugrundegelegt wird.
2.5 Baugrenze, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauVO und § 22 und 23 BauVO
2.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unversetzbare Gebäudeteile ist gen. § 23 Abs. 3 BauVO bis 0,5 m zulässig.
2.7 Garagenbauten sowie die Errichtung von mehr als 1 Carport sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.8 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze in Höhe der 50 % (1) Nr. 4 BauVO und 14 BauVO überbaut werden.
2.9 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist in der Errichtung von Garagen und mehr als einem Carport, deren Zulässigkeit gemäß der Punkt 4, des Teil B Textlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan,
2.10 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist jeweils innerhalb eines Jahres nach der Realisierung des Hochbauvorhabens gärtnerisch anzulegen. Es ist zu sichern, daß Nutzflächen, Strauchzweigen bzw. reich strukturierte Bausparten entstehen.

5. Verkehrsflächen
gen. § 9 (1) Nr. 11 BauVO

- 5.1 Die Errichtung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Ortsverbindungsstraßen Meesiger - Sommersdorf (Flurstück 35/2).
5.2 Entlang des vorhandenen Straßenkörpers ist ein überfahrbarer, kombinierter Rad-/Fuhrweg auszubauen. Die optische Trennung des Rad-/Fuhrwegs von der Straßenverkehrsfläche ist durch die Wahl unterschiedlicher Materialien bzw. Farben zu realisieren.
5.3 Der Straßenraum ist durch Vervollständigung des vorhandenen Baumaterials zu begrünen.
6. Grünflächen
gen. § 9 (1), Nr. 15 BauVO
6.1 Öffentliche Grünflächen der Gemeinde Sommersdorf
6.1.1 Der Spielplatz sowie die den Straßenkörper begleitenden Grünanlagen (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen, Beete) werden als öffentliche Grünflächen der Gemeinde Sommersdorf festgesetzt.
6.1.2 Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Grünflächen zu unterhalten und zu pflegen. Die Bewirtschaftungsregeln für die öffentlichen Grünflächen sind dem Bebauungsplan beigefügtem Ortsanhangsplan zu entnehmen.
6.1.3 Bei den im öffentlichen Bereich vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen dürfen lediglich als unempfindlich klassifizierte Arten (gen. Artenliste) zur Anwendung kommen.
6.1.4 Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung für die öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.
6.1.5 Im Bereich des Kinderspielflur sind für geeignete Spielgeräte sowie für Pergolen, Rankgerüste oder ähnlichen lediglich natürliche Materialien (Holz, Naturstein) zur Anwendung gelangen.
6.2 Zeitliche Bindung
6.2.1 Die Begründung der Privatgrundstücke sowie das Anlegen der öffentlichen Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Zeitfrist ist der Zeitpunkt, zu dem der Ausbau der jeweiligen Anlagen abgeschlossen ist.
7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gen. § 9 (1) Nr. 20 und 23 BauVO
7.1 Je angefangene 150 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche sind mind. 2 einheimische Laubbäume (Stammumfang 14 cm - 16 cm, Kronenasthöhe 10 m) sowie Artenliste zu pflanzen. Bei der Anlage einer Freizeitanlage (mind. 15 hochstammige Obstbäume) wird das Pflanzgebiet für private Grundstücke als ausreichendes Maß angesehen.
7.2 In Bereich der Verkehrsfläche sind mind. 42 einheimische Laubbäume (Stammumfang 14 cm - 16 cm, Kronenasthöhe 10 m) zu pflanzen. Folgende Arten sind für die Pflanzung in diesem Bereich prädestiniert:
Betula pendula Sandbirke
Crataegus oxyacantha Rotdorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Die Pflanzung anderer einheimischer Laubbäumearten ist ebenfalls zulässig.
7.3 Der Kinderspielflur ist erholungswirksam zu gestalten. Pro 100 m<sup>2</sup> Spielplatz ist ein Baum (Stammumfang 14 cm - 16 cm) oberhalb der unter Punkt 7.1.1 genannten Arten zu pflanzen. Aus landschaftlichen Gründen sind die Baumstandorte so wählen, daß die sich entwickelnden Baumkronen über den Spielplatz hinaus (nach) rüberhängen.
7.4 Artenliste
7.4.1 Vorbeachtung
Für die mit einem vorgezeichneten Arten der Artenliste ergibt sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen aufgrund öffentlicher Grünflächenstandorte ein Pflanzenverbot.
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzenverbot für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
7.4.2 Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Fagus sylvatica Vogelkirsche
Quercus robur Eichelhähe
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
7.4.3 Mittel- und Kleinkronige Bäume
Betula pendula Sandbirke
Crataegus in Sorten Weidrose (auch Rotdorn)
Fragaria vesca Erdbeere
Sorbus in Sorten Hainbuche und Hainbuchen
7.4.4 Großgehölze
Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Cornus alba Korbweiden
Malus in Sorten Äpfel
Syringa vulgaris Geißweide
7.4.5 Laubgehölze
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea v. Cornifolia Korbweiden
Cornus alba v. Alba Korbweiden
Ligustrum vulgare Geißweide
Lonicera xylosteum v. Frunosa gelbe Schlehdorn
Ribes alpinum Alpenjohanniskraut
Rosa canina Rose
Rubus fruticosus Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Salix
Salix dasycarpa Salix
Salix purpurea Salix
Sambucus nigra v. Viburnum opulus v. Schmeißel

1.4. Die Dampfelhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohrdecke bis OK-Sparren und sollte 0,75 m betragen.

- 1.5. Für die Dachneigung sind rote, rotbraune bzw. anthrazit gefärbte Kalksand- oder Leichtbetonziegel zulässig. Die optische Trennung der Dachneigung von der Straßenverkehrsfläche ist durch die Wahl unterschiedlicher Materialien bzw. Farben zu realisieren.
2. Außenwände von Hauskörpern
7.1 Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbtonen, bei Verblendmauerwerk helle, rote und rotbraune Farbtonen zu verwenden.
3. Sockelausbildung
3.1 Die Sockelhöhe der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über den natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundverhältnisse wider erwarten hoch liegen.
4. Garagen
4.1 Garagenbauten sind in ihren Erscheinungsbild der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Bodenkundliche Pflege

- 1.1. Die Einsatzvorhaben sind dem Landesamt für Bodenkundliche Pflege zur Mitwirkungsabstimmung vorzulegen.
1.2. Der Beginn der Maßnahmen ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche Pflege mit Bescheid vorzulegen.
1.3. Wenn während der Erdarbeiten Punkte oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Buchst. M/V (107a), M/V Nr. 23 vom 28.11.1993, die Bodenkundliche Pflege zu verständigen.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.01.1992. Die erteilte Bodenkundliche Pflege ist durch Anbau an den Bodenkundlichen Kartei vom 17.02.1992 bis zum 31.03.1992 erfolgt.

Verfahrensmerkmale

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.01.1992. Die erteilte Bodenkundliche Pflege ist durch Anbau an den Bodenkundlichen Kartei vom 17.02.1992 bis zum 31.03.1992 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 216 a Abs. 1 Nr. 1 BauVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauVO ist am 12.05.1993 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Bescheiden von ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 14.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03.1999 bis zum 01.04.2004 während folgender Zeiten ausgestellt:
Mo. 7.30 Uhr - 19.00 Uhr
Di. 7.30 Uhr - 19.00 Uhr
Mi. 7.30 Uhr - 19.00 Uhr
Do. 7.30 Uhr - 19.00 Uhr
Fr. 7.30 Uhr - 19.00 Uhr
In der Gemeindeverwaltung Sommersdorf nach § 3 Abs. 3 BauVO öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 01.03.1999 bis zum 01.04.2004 durch Aushäng - öffentlich bekanntgemacht worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Sif. 6) geändert worden.

- 10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.12.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Gemeindevertretung vom 28.12.1995 gebilligt.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.12.1995 durch Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.01.96 Az: 1012/101-36-05 mit Nebenbestimmungen und Hinweis - erteilt.
12. Die Gemeindevertretung ist der Teilverwaltung und der in der Genehmigung enthaltenen Maßnahmen mit Bescheid vom 23.05.1998 beigetreten. Die Hinweise wurden erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.10.1997 bestätigt.
13. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.1999 durch Bescheid der Gemeindevertretung vom 14.02.1999 gebilligt.
14. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" wurde in der Zeit vom 05.11.1997 bis 21.11.1997 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war fehlerhaft. Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" rückwirkend zum 20.11.1997 in Kraft gesetzt. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 29.02.2004 bis 25.02.2004.

12. Die Gemeindevertretung ist der Teilverwaltung und der in der Genehmigung enthaltenen Maßnahmen mit Bescheid vom 23.05.1998 beigetreten. Die Hinweise wurden erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.10.1997 bestätigt.

- 13. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.1999 durch Bescheid der Gemeindevertretung vom 14.02.1999 gebilligt.
14. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" wurde in der Zeit vom 05.11.1997 bis 21.11.1997 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war fehlerhaft. Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" rückwirkend zum 20.11.1997 in Kraft gesetzt. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 29.02.2004 bis 25.02.2004.

13. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.1999 durch Bescheid der Gemeindevertretung vom 14.02.1999 gebilligt.

- 14. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" wurde in der Zeit vom 05.11.1997 bis 21.11.1997 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war fehlerhaft. Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm" rückwirkend zum 20.11.1997 in Kraft gesetzt. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 29.02.2004 bis 25.02.2004.

Straßenquerschnitt



Übersichtskarte, Maßstab: 1:20.000



Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sommersdorf "Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet Meesiger Damm"

Project information block including:
PROJEKT: "KLEINSIEDLUNGS- UND DORFGEBIET MEESIGER DAMM"
BAUPÄRRER: GEMEINDE SOMMERSDORF
DATUM: AMT 1995/JAN.1996
MAßSTAB: 1:1000
BLATT NR.: JA / MU
VERFAHRENSAKTE: BLATT-NR. 395
INGENIEURBÜRO Teetz
Am Mühlentoch 7 · 17109 Demmin · Tel. 03938 / 222147 · Fax. 03938 / 222148