

Satzung der Gemeinde Kirch Jesar über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom . . . folgende Satzung der Gemeinde Kirch Jesar über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am

.....
Bürgermeister

Siegel

2. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . . von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Kirch Jesar,

Siegel

Bürgermeister

3. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom . . . AZ:..... - mit Hinweisen - erteilt.

4. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgeteilt.

Kirch Jesar,

Siegel

Bürgermeister

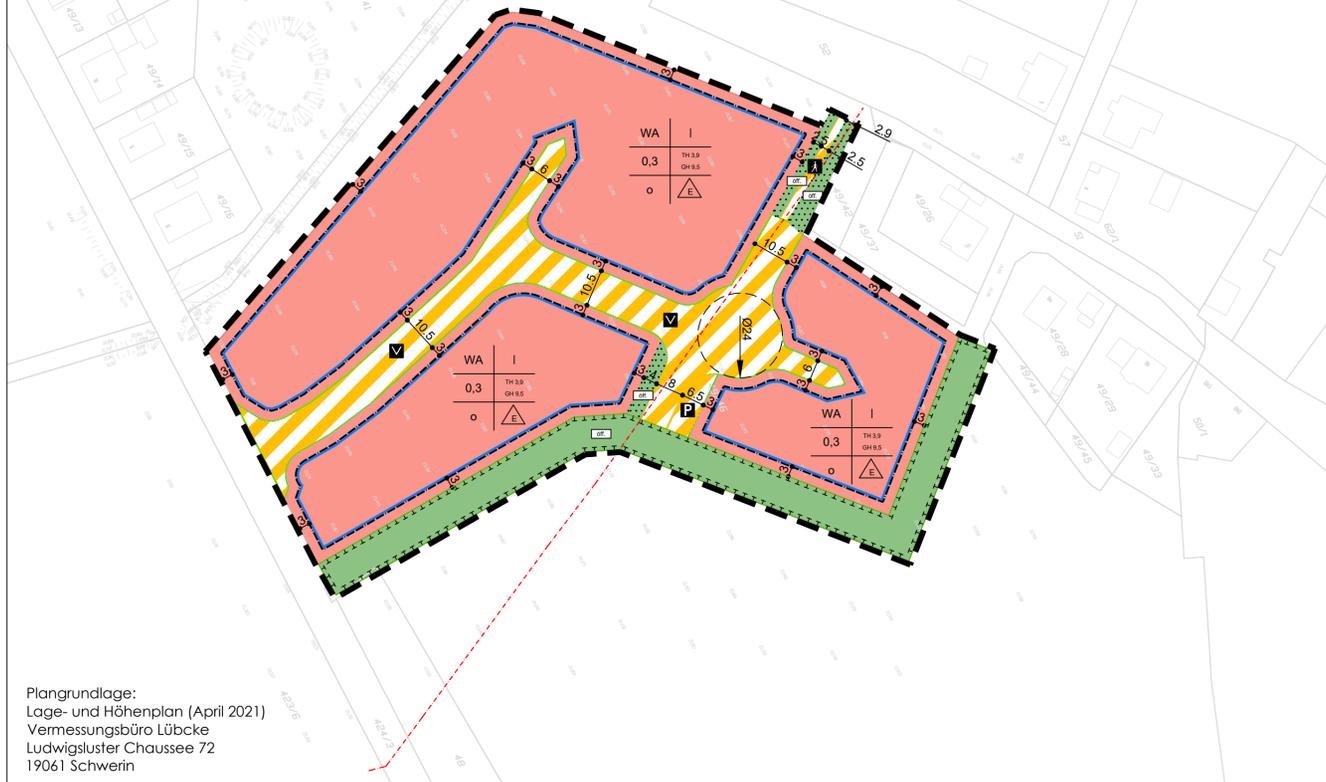
5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. am . . . und im Internet <http://www.hagenow-land.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ in Kraft.

Kirch Jesar,

Siegel

Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. Teil B, Text)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
	Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
	Gebäudehöhe als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nachrichtliche Übernahmen	
	20 KV Erdkabel der WEMAG
Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksnummer
	Grenzpunkte
	Flurstücksgrenze
	Vorhandene Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- (2) Höhenbezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO / § 18 BauNVO)
Als unterer Bezugspunkt gilt die durchschnittliche Geländehöhe von 23,5 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHN 2016.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
- (3) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- (4) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind die für die zulässige Nutzung erforderlichen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Einschränkung zulässig, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig sind. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßengrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.
- ### II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
- (1) Pflanzung neuer Gehölze auf privaten Grundstücken (9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Auf den zukünftigen Grundstücken im Geltungsbereich sind pro Grundstück 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Alternativ können diese auch auf einem gemeindeeigenen Grundstück gepflanzt werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Darüber hinaus wird für die Grundstücke eine Straucher- oder Heckenpflanzung festgesetzt, die mindestens 15m² je angefangene 500m² beträgt.
- (2) Pflanzung neuer Gehölze auf den Verkehrsfächen (9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Entlang der Straßen/Wege sind Baumreihen zu setzen. Diese Pflanzungen prägen den Charakter des Ortes positiv, verbessern die Luftqualität, ermöglichen Biodiversität und spenden im Sommerhalbjahr Schatten. In Anlehnung an die vorhandene Obstbaumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind geeignete Obstbäume (geringer Fruchtansatz, lichtraumprofilwahrender Wuchs) zu verwenden.
- (3) Fläche zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Aus der zum Teil bestehenden Strauch-/kleinen Baumreihe wird eine Feldhecke entwickelt. Hierbei wird an die 7m breite Pflanzung ein 3m breiter Krautsaum angelegt. Um diese ökologisch wertvollen Bereiche gegen die angrenzende Grünland- und Ackernutzung abzupuffern, wird ein ca. 10m breiter Bruchestreifen eingerichtet. In dieser Konstellation erfüllt das entstehende komplexe Biotop eine Vielzahl an ökologischen Funktionen. Auch stellen die Feldhecken einen optischen Abschluss der Siedlung dar und bieten wirksamen Windschutz.
- (4) Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die späteren Gartenflächen und die Schutzflächen der Gehölze zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.
- (5) Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der Teilfläche des Flurstücks 49/41 und dem Flurstück 49/40, Flur 1, Gemarkung Kirch Jesar wird eine Streubstweisse vorgesehen. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher alter Kultursorten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Hochstämme (StU=14-16 cm) sind mit Wildverbisschutz zu versehen. In ihrer Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreilock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Zur Gewährleistung des Anwuchsfortschritts sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungsphase vorzusehen. Daran schließt

sich eine Unterhaltungsphase über einen Zeitraum von 10 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Die Mahdhöhe muss mindestens 10 cm über Geländeerbante mit einem Messerbacken erfolgen. Eine bedarfsgerechte Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase muss gesichert werden. Der Abbau der Schutzeinrichtungen darf frühestens nach 5 Jahren stattfinden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baumplantagen sind als Landschaftsrasen mit Kräuterteil (Rege-Saagun-Mischung Typ 7.1.2) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist einer einmal jährlich stattfindenden Mahd im Herbst zu unterziehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V
- Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Flachdächer und fachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Gründach zulässig.
 - Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).
 - Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Gründächer sind zulässig. Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder fach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig. Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder fach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metalldachdeckungen zulässig. Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.
 - Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen. Blockhäuser sind unzulässig. Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig. Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt:
 - Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
 - Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
 Naturholzfassaden sind zusätzlich auch in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holztonen zulässig. Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbtonen oder Mischungen der Farbe Rot mit geringerem Anteil Weiß, Gelb oder Braun zulässig. Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektplätze (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig. Fassadenbegrenzung ist zulässig. Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadenbegrenzung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holztonen) auszuführen. Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).
 - Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf eine Höhe von 24,0 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHN 2016 nicht überschreiten.
 - Staffelgeschosse sind unzulässig.
 - Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden und Laubgehölzen zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.
 - Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 24,9 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHN 2016 nicht überschreiten.
 - Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

Gemeinde Kirch Jesar

Bebauungsplan Nr. 4

"Wohngebiet am Kösteracker"

