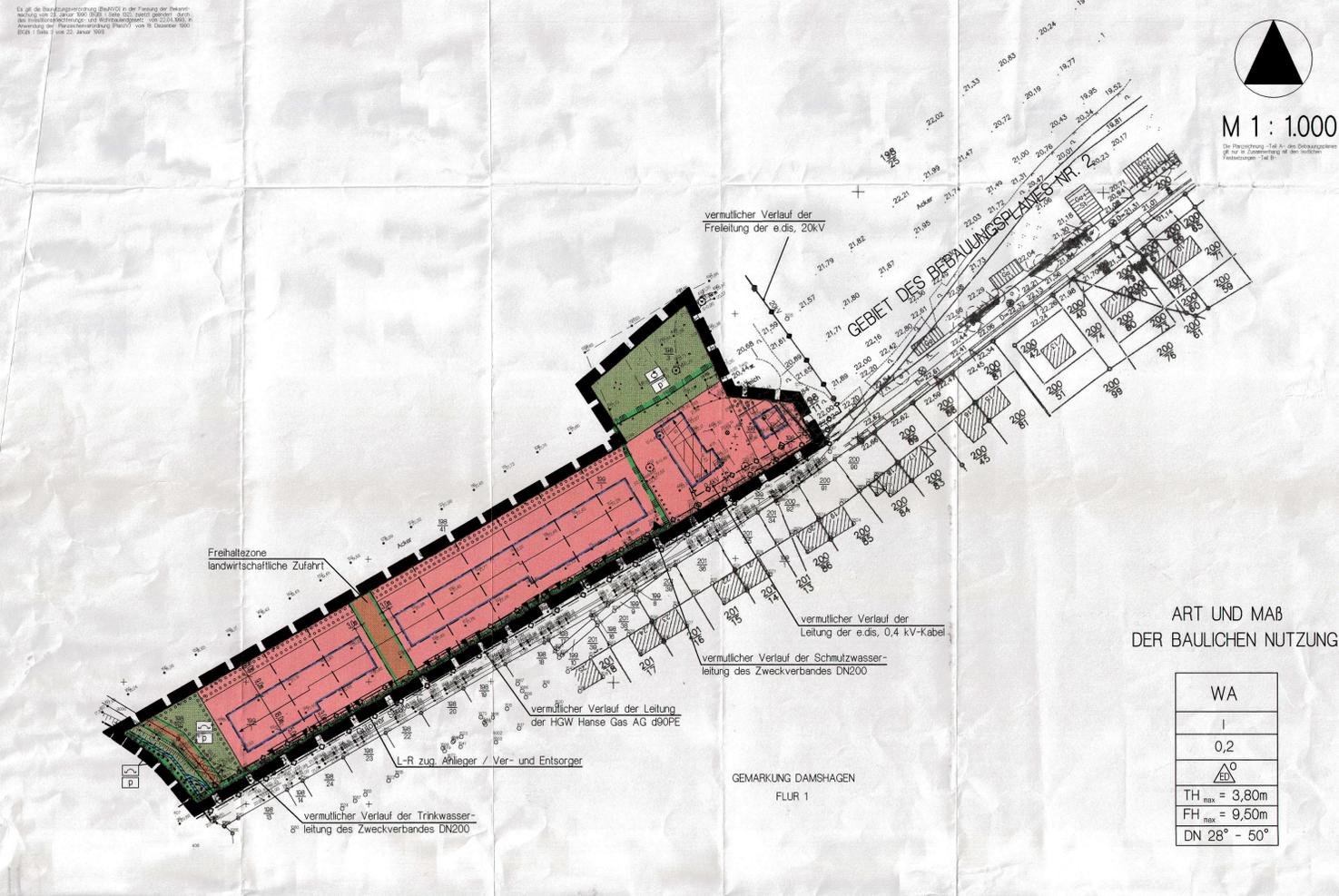


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE DAMSHAGEN

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GUTOWER STRASSE AM ORTSAUSGANG IN RICHTUNG GUTOW WESTLICH DES PLANGEBIETES FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	0,2
TH _{max}	= 3,80m
FH _{max}	= 9,50m
DN	28° - 50°

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. FESTSETZUNGEN**
- Planzeichen: Erklärung: Rechtsgrundlage
- WA** Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO) Par. 9 (1) BauGB
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** Par. 9 (1) BauGB Par. 16 BauNVO
 - 1** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - 0,2** Grundflächenzahl (GRZ)
 - TH_{max} 3,80m** Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - FH_{max} 9,50m** Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - BAUWEISE** Par. 9 (2) BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
 - o** Offene Bauweise
 - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - VERKEHRSLINIEN** Par. 9 (1) BauGB Par. 9 (8) BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▲** Einfahrt
 - ↔** Einfahrtbereich
 - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 - oberirdisch
 - unterirdisch
 - WASSERFLÄCHEN** Par. 9 (1) BauGB Par. 9 (8) BauGB
 - Wasserfläche, Graben
 - GRÜNFLÄCHEN** Par. 9 (1) BauGB Par. 9 (8) BauGB
 - Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Gartenland
 - Schutzgrün
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BRUNKEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN** Par. 9 (1) BauGB Par. 9 (8) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Damshagen
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
 - vorhandene Gebäude
 - Hauptstrichführung
 - Bemaßung in Meter
 - DN** Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.1999. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung des Beschlusses erfolgt. Damshagen, den 13.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist **nicht** durchgeführt worden. Damshagen, den 17.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. Damshagen, den 17.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.3.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Damshagen, den 17.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Damshagen, den 17.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben bis zum 15.3.2000, während der Dauer der öffentlichen Auslegung, die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, durch Auslegung vom 14.7.2000 bis zum 15.3.2000 öffentlich bekanntgegeben worden. Damshagen, den 17.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Der katastrmäßige Bestand am 31.12.2000 wird als richtig dargestellt, beschneidet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Katasteramt vorliegt. Regretrationsprüche können nicht eingeleitet werden. Damshagen, den 27.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.7.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Damshagen, den 17.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.7.2000 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.7.2000 gebilligt. Damshagen, den 17.7.2000, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die Maßgabe ist mit der Bekanntmachung der Herausstellung des Plangebietes vom 10.01.2001 durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Naturschutzbehörde erfüllt worden. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügen der Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 20.01.2001 zu IV 191/2001 bestätigt. Damshagen, den 30.05.02, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hermit ausgeteilt. Damshagen, den 30.05.02, G. Lohmann, Bürgermeister.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.05.02 in der Gemeindeverwaltung öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 44 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erhebungen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.05.02 gebilligt. Damshagen, den 30.05.02, G. Lohmann, Bürgermeister.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GUTOWER STRASSE AM ORTSAUSGANG IN RICHTUNG GUTOW WESTLICH DES PLANGEBIETES FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. GRUNDSTÜCKSBREITE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite wird für Einzelhäuser mit mindestens 20 m und für Doppelhäuser mit mindestens 30 m festgesetzt.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBAUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit 2 Wohnungen je Doppelhauseinheit begrenzt.

4. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

5. HOHENLÄGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossbodenmarkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von der oberen Erdgeschossboden (Robbau) und aufliegender Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Firsthöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Firsthöhe der nicht abgehängten Verkleidung festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich der Firsthöhe der äußeren Schicht der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist gleich der Firsthöhe der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschichten. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An südlichen Rand der Grundstücke werden Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgung für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

7. Zufahrten (§ BauGB)

Für die Grundstückszufahrten ist eine Breite von 3,50 m nicht zu überschreiten.

I. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE KÜLERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuM-VV)

1. BAUKORPERGESTALTUNG

Innere des Planungsbereiches dürfen die Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Entzweie - dem Hauptgebäude untergeordnete - Garagen sind als Anbau an über die festgesetzte maximale Länge des Hauptgebäudes hinaus zulässig.

2. DÄCHER

Dachneigungen werden für die Hauptgebäude zwischen 28° und 50° festgesetzt.

3. ABFALLBEHALTER

Innere des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

4. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Der Wander- und Radweg ist mit wassergebundener Decke zu befestigen.

5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserundurchlässigen Materialien und/oder Bitumenestereisen und/oder großflächig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

6. WERBEANLAGEN

In den WA- Gebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,80 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen und solche mit wechselnder oder blinkender Licht verwendet werden. Angestrebte Anlagen der Außenwerbung sind zulässig. Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig.

7. BURGELDFÖRDERUNG

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Geldgeißelt werden.

II. GRUNDORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAANAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

11. An der rückwärtigen Begrenzung des Planungsbereiches ist eine 3-reihige Hecke auszubilden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,20 m vorzusehen. Alle 5m ist ein Überhälter zu pflanzen. Folgende Arten und Pflanzzeitpunkte sind zu verwenden: Überhälter (Höl. 3xv 200-250): Steleiche (Quercus robur), Hanbuche (Carpinus betulus), Strauchföhre (Larix laricina), Eiche (Quercus agrifolia), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Platane (Platanus europaea), Hainbuche (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Furgel-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica).

12. Für die Anpflanzfläche im westlichen Planungsbereich sind Pflanz- und Reihenabstände sowie Arten und Pflanzqualitäten wie unter 11) zu verwenden. Die Überhälter sind jedoch ausschließlich parallel zum geplanten Weg und zum Acker anzupflanzen.

2. ERHALTUNGSBEBODE

Die im Plangebiet als zu erhaltend gekennzeichnete Gebiete sind zu erhalten. Bei Abgang entsprechend gekennzeichnete Flächen ist eine Düallart und Qualität entsprechende Ausgespflanzung vorzunehmen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 9 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDECKUNGSVERÄNDERUNGEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalrechtsgesetz - DDenkM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 1998 (GVBl. S. 12/13) M-V (G. Nr. 224-2, ber. in GVBl. S. 247) gehand. durch Art. 4 LNAIG M-V u. z. 2. und 3. Rechtsvorschrift - v. 2107/3998 (GVBl. S. 647) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die

Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodenkunde, Bodenkunde oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter oder Arbeiter, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkunde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkunde mit der Erdarbeiten zugewogen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DDenkM-Vorkommen unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DDenkM-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI NATURLICHEN VERFAHRUNGEN BZW. GERUCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MONITORINGFUNDE

Das Plangebiet ist nicht als kamptiteilbelasteter Bereich bekannt. Nach bilanziellen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Monitoringbereich sind als kamptiteilbelasteter bekannten Bereichen Einzelteile auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptiteilbelastete Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsleiter zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu rufen.

5. Geh- und Radweg außerhalb des Plangebietes

Zwischen dem Geltungsbereich des B-Planes und der Gutower Straße ist die Errichtung eines Geh- und Radweges beabsichtigt. Die Fertigstellung dieses Weges soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

6. Erhaltung von Geh- und Radwegen außerhalb des Plangebietes

Bei der Erschließung bzw. der Nutzung des geplanten Wohngebietes sind die vorhandenen Großgehölze entlang der Gutower Straße zu erhalten. Notwendige Zufahrten sollen sich an vorhandenen Baumbeständen orientieren. Dies ist in einem gesonderten Vertrag zu regeln. Die örtlich geltende Bauvorschriften sind dabei zu beachten.

7. Biotop- und Artenschutz

Während der Erdarbeiten (01. März bis 15. Juli) sind Baumfällungen zum Schutz brütender Vögel zu unterlassen bzw. nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

8. Niederschlagswasser - Ableitung in deVort

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser, sowie das aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht versickernde Oberflächenwasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LWAuG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des Zweckverbandes Grevenhagen. Die Entleitung des Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde. Dem Zweckverband sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, zur ordnungsgemäßen Oberflächenwasserabfuhr einzuräumen. Dies ist einem gesonderten Vertrag zu regeln.

9. Stillebehaltungsvertrag

Die Gemeinde Damshagen erwirbt das Plangebiet selbst. Die Gemeinde schließt deshalb städtebauliche Verträge ab, um die Vorbereitung und Realisierung des Bebauungsplanes auf einen Dritten zu übertragen. Inerhalb der Verträge sind Erschließungsaufwendungen, Aufwendungen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und mögliche weitere in Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung des Gebietes erzielende Kosten auf den Dritten zu übertragen. Außerdem ist die Nutzung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen in seinem zu Gunsten der Ver- und Entsorgung.

SATZUNG DER GEMEINDE DAMSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GUTOWER STRASSE AM ORTSAUSGANG IN RICHTUNG GUTOW WESTLICH DES PLANGEBIETES FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAU M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2411) sowie nach der Satzungsänderung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 35) zuletzt geändert aufgrund des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 461), sowie nach der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. in GVBl. S. 672) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen vom 05. Juli 2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, für das Gebiet nördlich der Gutower Straße am Ortsausgang in Richtung Gutow westlich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GUTOWER STRASSE AM ORTSAUSGANG IN RICHTUNG GUTOW WESTLICH DES PLANGEBIETES FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

