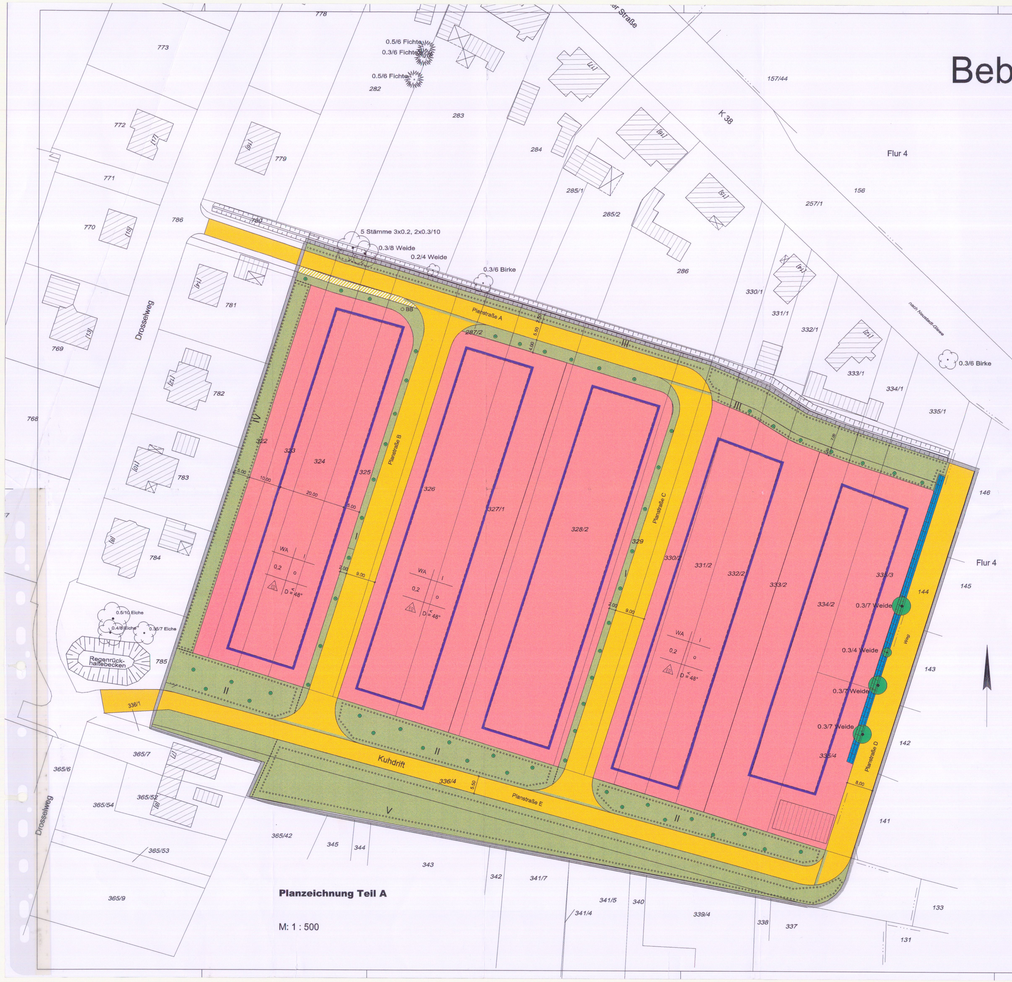
Bebauungsplan Nr. 4 " An der Kuhdrift"
der Gemeinde Groß Laasch



SATZUNG
der Gemeinde Groß Laasch
über den Bebauungsplan Nr.4
" An der Kuhdrift "

Gebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 "An der Kuhdrift" wird begrenzt: Im Norden durch die Gebäude der Neustädter Straße
Im Süden durch die Kuhdrift
Im Osten durch den Anseweg
Im Westen durch die Gebäude des Drosseleveges

Aufgrund des § 1 Absatz 3 sowie § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316) sowie nach § 86 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung sind zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V.S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Laasch vom 29.07. 08 folgende S a t z u n g, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text (Teil B) über den Bebauungsplan "An der Kuhdrift"erlassen:

L a u
Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl.I.S.3316)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-Plano-VO) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)

- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVOBl. M/ S. 102)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12. 06. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 14.05.07 bis 29.07.07 gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde.

Groß Laasch, den 12.12. 06 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1, Satz 1 BauGB ist am 26.06.07 durchgeführt worden.

Groß Laasch, den 26.06. 07 Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind nach § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04. 07 zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

Groß Laasch, den 20.04. 07 Der Bürgermeister (Siegel)

4. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB öffentlich abgewogen: Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Groß Laasch, den 26.06. 07 Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.06. 07 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Groß Laasch, den 26.06. 07 Der Bürgermeister (Siegel)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht , der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung haben in der Zeit vom 25.05. 07 bis einschließlich 28.06. 07;
haben in der Zeit vom 05.12. 07 bis einschließlich 20.12. 07;
haben in der Zeit vom 28.05. 08 bis einschließlich 12.06. 08
während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB im Amt Ludwigslust-Land (Bauamt) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann vorgebracht werden können, versehen. Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung sind unzulässig, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 25.07. 07 bis 28.08. 07 / vom 05.12. 07 bis 20.12. 07/ vom 13.05.08 bis 13.06.08 gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Laasch, den 13.06. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

7. Der katastermäßige Bestand am 02.02.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 1500 entwickelt wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 28.07.2008 Vermessungsingenieur (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung eingegangenen Stellungnahmen am 26.06.07 / am 06.11.07 / 05.02. 08 / am 29.07. 08 geprüft, unterrichtet abgewogen und den betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Groß Laasch, den 29. 07. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

9. Der Bebauungsplan , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 29. 07. 08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Groß Laasch, den 29. 07. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Laasch, den 30.07. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

11. Der Beschluß über die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist ortsüblich bekannt zu machen.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften, sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 18. 08. 08 in Kraft getreten.

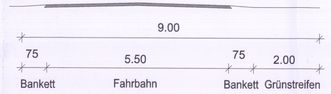
Groß Laasch, den 18. 08. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

12. Die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan wurde gemäß § 5 Absatz 4 Satz 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Groß Laasch, den 28.08. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

Flurkartenauszug, Gemeinde Groß Laasch

Straßenausbauquerschnitt, Planstraße B und C



Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr.3 BauNVO, nicht zulässig sind.

1.2. Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen (Carports) dürfen nicht vor der straßenseitigen Baugrenze der Gebäude der Hauptnutzung treten.

1.4. Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 wird die Mindestgröße der Grundstücke auf 800 m² festgelegt.

2. Maßnahmen der Grünordnung Im Plangebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Ausgleich für die Versiegelung sowie zur Gestaltung und Gliederung einzelner Straßenräume sind an den Erschließungsstraßen gem. Planzeichnung hochstämmige, heimische Laubbäume in den jeweils angegebenen Qualitäten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sowie bei Abgang zu ersetzen:

2.1. Auf der Fläche I an den Planstraßen B und C jeweils 10 Stück Robdorn (Crataegus Laevigata, Paul´s Scarlett) Hochstämme, 16-18 cm Stammumfang.

Auf der Fläche II einseitig an der südlichen Erschließungsstraße (Planstraße E) Jeweils am Anfang und an den Einmündungen großäronige Laubbäume, 2 Stck. Linden (Tilia cordata) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang, 5 Stück Eichen (Quercus robur) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang und mittelkronige Laubbäume 5 Stück Hainbuche (Carpinus betulus) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang, 4 Stück Feldahorn (Acer campestre) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang und 2 Stück Winterlinde (Tilia cordata Ranchow) Hochstämme 16 - 18 cm Stammumfang.

Auf der Fläche III an der Planstraße A und deren Verlängerung in Richtung Planstrasse D im Norden des Plangebietes 17 Stück Winterlinde (Tilia cordata Ranchow) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang.

2.2. Als Ausgleich für die Versiegelung und zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild, zur Verbesserung des Siedlungsklimas, als Lärm- und Sichtschutz sowie zur Gestaltung und Gliederung des neuen Wohngebietes ist an der westlichen Grenze zum B- Plan Dresseleveg eine 5 m breite Hecke mit Überhältern aus heimischen, standortgerechten Arten (II. Vorschlagsliste des GOP) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche zur Pflanzung der Feldhecke ist als gesonderter Flurstück auszuweisen und muss im Eigentum der Gemeinde bleiben. Überhälter (STU 14-16 cm) und Sträucher (Höhe 80 - 100 cm) gem. Vorschlagsliste des GOP.

2.3. Als Ausgleich für die Versiegelung sowie zur Gestaltung sind auf allen künftigen Grundstücken durch die Grundstückseigentümer mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme 16-18 cm) oder Obstbäume (Hochstamm 12 - 14 cm STU) It. Vorschlagsliste des GOP zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4. Als Minderung des Verlustes der Biotoptypen und zu Gestaltungszwecken sind im Bereich der Kuhdrift (Fläche V) öffentliche Grünflächen mit Landschaftsbrauen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5. Die öffentlichen Grünflächen an den Planstraßen B und C
dürfen für eine Auffahrte je Grundstück unterbrochen werden.
Von der Planstraße D (Flurstück 144) sind je Grundstück eine Auffahrt über den vorhandenen, verrohrten Graben (kein Gewässer II. Ordnung) zulässig.

Hinweise

1.0. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan sind zum vollständigen Ausgleich des Kompensationsbedarfs weitere Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierzu ist in der Gemarkung Groß Laasch, Flur 4, Flurstück 304 ist eine Fläche von 8802 Quadratmeter Abbauland als Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten mit dem Entwicklungsziel naturnaher Eichen-Buchenwald aufzuforsten.
Die geplante Waldfläche dient als Ausgleich für die Versiegelung, gleich □ zeitig erfolgt eine Optimierung aller Landschaftspotentiale. Eine wirtschaftliche Nutzung unterbleibt. Es finden lediglich Pflegemaßnahmen statt, die aus Naturschutzsicht erforderlich werden.
Der Aufbau erfolgt so, dass sich auf einer Breite von ca. 20 m ein naturnaher Waldrandaufbau entwickeln kann. Hierzu werden in einem Streifen von ca. 10 m Tiefe hauptsächlich Saumgebüsche sowie in geringeren Anteilen Baumarten II. Ordnung und in einer Tiefe von ca. 10 □ 20 m hauptsächlich Bäume I. und II. Ordnung sowie in geringeren Anteilen Sträucher gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt mit Pflanzabständen von ca. 1 x 1,5 m. In den inneren Bereichen der Aufforstungsfläche werden hauptsächlich Baumarten der I. Ordnung sowie einige II. Ordnung gepflanzt. Die Bestandsbäume sind mit in die Planung zu integrieren. Die Größe der reinen Aufforstungsfläche beträgt ca. 7.000 qm.
Die Artenzusammensetzung der Aufforstungsfläche ist dem Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Beendigung der Baumaßnahme folgt, auszuführen.

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

1. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe ist bis maximal 1,00 Meter zulässig. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straßenfläche und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

2. Drempel und Drempelhöhe
Drempel sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von 1,0 (eingeschossige Bauweise mit möglichem ausgebauten Dachgeschoß bis zu zweidrittel der Grund - fläche des Gebäudes) bis zu einer Höhe von 1,00 Meter.

3. Dachneigung und Dachformen
Für neu zu errichtende Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppel-Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 48 Grad zulässig.
Bei ebenerdigen Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis zu 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen, wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker.

5. Außenwandflächen
Außenwandflächen sind mit Verblendsteinen im Ziegelformat, als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. im oberen Teil der Giebelwände) herzustellen. Eine Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig. Holzblockhäuser sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

6. Ordnungswidrigkeiten
Bauherren die gegen die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 1 bis 5 verstossen, handeln ordnungswidrig. Der Verstoß kann gemäß Landesbauordnung MV § 84 Abs. 3 mit einem Bußgeld geahndet werden. Kein Verstoß liegt vor, wenn eine die Abweichung begründende Entscheidung nach § 67 der Landesbauordnung vor liegt.

Externe Ausgleichsfläche (Aufforstung)
Gemarkung Groß Laasch Flur 4 Flurstück 304

Flur 5

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Nr. I bis V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Abgrenzung öffent. Grünflächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- 0,2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Einzelhäuser (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- I Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- Kas* Dachneigung
- 324 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Graben, verrohrt kein Gewässer II. Ordnung

Darstellung ohne Normcharakter

- ...m... Maße der Abstände
- BB Bohrbrunnen
- Vorhandene Gebäude

SATZUNGSEXEMPLAR

Bearbeitungsstand: Juli 2008

H/B = 594.0 / 1550.0 (0.92m²)

Allplan