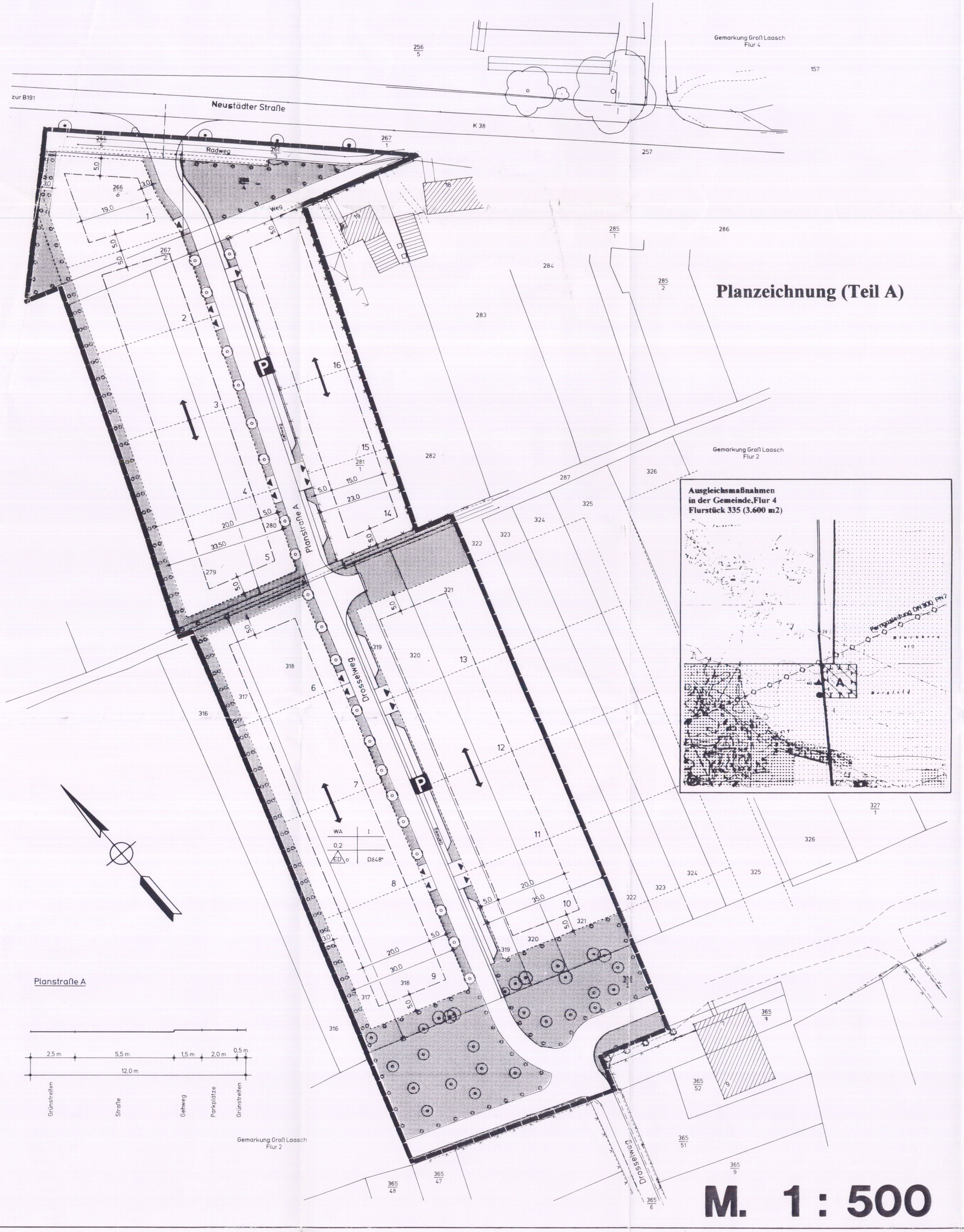
Bebauungsplan Nr. 3 "Drosselweg"
der Gemeinde Groß - Laasch

Planzeichnung (Teil A)



Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde, Flur 4 Flurstück 335 (3.600 m2)

M. 1 : 500

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen
(Übernahme aus der Begründung)

4.6. Denkmalschutz

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind vorbehaltlich des Einvernehmens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich **keine Bodendenkmale** bekannt sind, aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.Verantwortlich hierfür sind der Entdecker,der Leiter der Arbeiten,der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen,um zu gewährleisten,daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

7. Grünkonzept

Als Ausgleich für zu versiegelnde Flächen und zur Gewährleistung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bäume und Sträucher sind im Plangebiet folgende Pflanzungen vorzunehmen:

a) Anlegen einer Feldhecke unmittelbar an der westlichen Grenze des Plangebietes zum Schutz gegenüber der freien Ackerfläche als öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 1.030 Quadratmeter
b) Anlegen von Straßenbegleitgrün an der Planstraße A in einer Größe von ca. 570 Quadratmeter als öffentliche Grünfläche
c) Nutzung von weiteren Flächen (siehe Planzeichnung) an der Neustädter Straße, in der Kuhdrift am Drosselweg und an der Abzweigung zur künftigen Erweiterung des Plangebietes in einer Größe von ca. 3.790 Quadratmeter als allgemeine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung
d) Pflanzung von Einzelbäumen an der neuen Verrbindungsstraße auf insgesamt 210 Quadratmeter Fläche
d) durch jeden künftigen Grundstückseigentümer sind auf den privaten Grundstücken Grünanlagen mit heimischen Obstbäumen und Ziersträuchern anzulegen (ca. 9.638 m2)

Pflanzvorschläge für Feldhecke und öffentliche Grünflächen

Bäume:	Feldahorn	(Acer campestre)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
	Winterreiche	(Quercus petraea)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
	Stieleiche	(Quercus robur)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn	(Crateagus monogyna)	Str.2xv,60-100 cm
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	Str.2xv,60-100 cm
	Haselnuß	(Corylius avellana)	Str.2xv,60-100 cm
	Heckenrose	(Rosa canina)	Str.2xv,60-100 cm
	Schneeball	(Vibirnum opulus)	Str.2xv,60-100 cm
	Brombbeere	(Rubus fructicosus)	1j.S. 50-80 cm

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde

In der Gemarkung Groß-Laasch,Flur 4,Flurstück 335 sind auf einer Fläche von 3.600 m2 Aufforstungen mit Laubbäumen durchzuführen.

Zeitraum der Ausgleichsmaßnahmen

Alle Pflanzungen und Grünanlagen sind bei der Hälfte der Bebauung zu beginnen und ebenfalls mit Abschluß der Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei ist eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege,einschließlich der erforderlichen Nachpflanzpflicht in gleicher Art und Qualität durch die Eigentümer zu gewährleisten.

8.0 Städtebauliche Gestaltung

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (Dachgeschoß ausgebaut) für insgesamt **16 Wohneinheiten**.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird max.mit 0,2 festgesetzt.Die Grundflächen zahl darf gemaß § 19 BauNVO für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

8.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan sind aufgrund der vor - handenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken), so daß insgesamt **16 WE nicht überschritten werden**. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5,00 m von den Planstraße A (Drosselweg) festgesetzt. Garagen und Carports können auf den gesamten Grundstücksflächen errichtet werden.Weitere Nebengebäude für gärtnerische Belange und Kleintieranlagen sind in den hinteren Grundstücksflächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zu errichten.Auf den Grundstücken Nr. 5,6 und 14 ist von den Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze am Gewässer II.Ordnung **grundsätzlich keine Bebauung** zulässig.

8.3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach der Landesbauordnung M-V

8.3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,25 m festgesetzt.Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

8.3.2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von max.II (eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß) bis zu max. 1,00 Meter.Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

8.3.3. Dachneigungen und Dachformen

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD),Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad bis zu 48 Grad zulässig.

8.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen(gemessen an der Traufe).
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B.Gesimsen, Dachrinnen und Erker.
Bei ebenerdigen Garagen, Carports und Nebengebäuden kann als Ausnahme ein Flachdach zugelassen werden.

8.3.5. Außenwandflächen

Außenwände können mit Verblendsteinen in Ziegelformat,als Putz oder Holzverkleidung gestaltet werden.Der Putz sollte einen der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhalten.Die Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig.

8.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

8.3.7. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung sollen mit Hecken und Sträuchern oder Zäune aus Holz,bzw. Stein erfolgen. Maximale Höhe 0,80 m über Oberkante Straße.

8.3.8. Firstrichtung

Von der festgesetzten Firstrichtung sind Ausnahmen zulässig.

8.4. Flächengliederung

- Grundstücksflächen	ca.	13.763 m2
- Verkehrsflächen	ca.	2.337 m2
- Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	ca.	780 m2
- Feldhecke	ca.	1.030 m2
- sonstige Grünfläche	ca.	3.790 m2
Gesamt	ca.	21.700 m2

Zeichenerklärung

Planzeichen lt § 2 Abs.1 PlanzV:

- Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Einfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 BauGB)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1Nr.25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- E Einzelhäuser (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- D Doppelhäuser (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- I Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sonstige Zeichen:

- D48° Dachneigung
- 282 Grundstücksnummer
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 5,0 Maße der Abstände
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Firstrichtung
- P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

SATZUNG

DER GEMEINDE GROSS-LAASCH ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR.3 "DROSSELWEG"

Gebiet: Das Baugebiet " Drosselweg " wird begrenzt:

im NORDEN: durch die Neustädter Straße
im WESTEN: durch Ackerland
im SÜDEN: durch den Drosselweg
im OSTEN: durch Ackerland

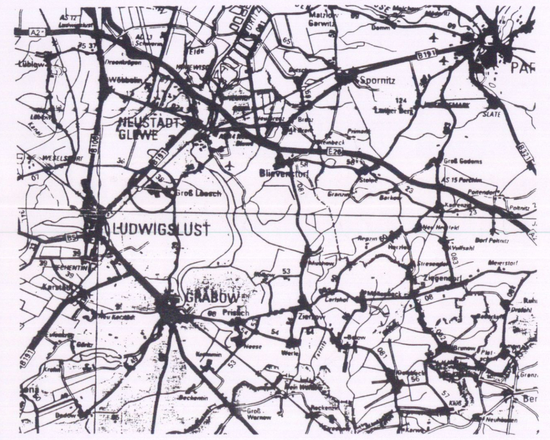
Aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141 ber. I S.137) in der ab dem 01.Januar 1998 geltenden Fassung,der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO BlMV 16/98) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.02.2000 und mit Anzeige an den Landkreis gemäß § 246 Abs.1a BauGB in Verbindung mit § 1 der Anzeigenpflichtverordnung (AnzVO) und § 6 Abs.2 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998 folgende **Satzung** über den Bebauungsplan "Drosselweg" der Gemeinde Groß-Laasch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.97 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.08.99 bis 31.08.97 gemäß der Hauptsatzung erfolgt.
   Groß-Laasch d. 31.08.99 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes beteiligt worden.
   Groß-Laasch d. 21.07.99 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... ~~durchgeführt worden~~ wird im Rahmen der Auslegung durchgeführt
   Groß-Laasch d. 31.01.00 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Groß-Laasch d. 09.06.99 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB abgewogen, den Entwurf der Satzung beschlossen, zur Auslegung bestimmt, und die TÖB über die öffentliche Auslegung sowie dem Ergebnis der Abwägung informiert.
   Groß-Laasch d. 19.08.99 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) , dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.09.99 bis 04.10.99 und vom 06.06.00 bis 06.07.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB im Amt ~~Grabow~~ Land (Bauamt) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis,daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, verlegt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 22.08.99 bis 23.09.99 ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde bekannt gemacht.
   Groß-Laasch d. 20.12.99 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 10.08.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,daß eine Prüfung nur grob erfolgte,da die rechtsverbindliche Fkrkarte im Maßstab 1 : 1500 vorliegt.Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Ludwigslust d. 03.09.2000 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) Vermessungsstelle
8. Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung eingegangenen Anregungen abgewogen und den TÖB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.
   Groß-Laasch d. 22.11.99 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl. Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.06.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.
   Groß-Laasch d. 01.06.00 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
10. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 28.03.2000 AZ 610-30-501/00 (mit Maßgaben und Auflagen) erteilt.
    Groß-Laasch d. 28.02.00 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
11. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, und der Genehmigungsbehörde mitgeteilt.
    (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
12. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
    Groß-Laasch, d. 28.02.2000 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes , sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind durch Aushang in der Zeit vom 08.03.00 bis 03.04.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mithin am 05.04.2000 in Kraft getreten.
    Groß-Laasch, d. 22.03.2000 (Ort,Datum,Siegelabdruck) — (Unterschrift) ehrenamtl.Bürgermeister

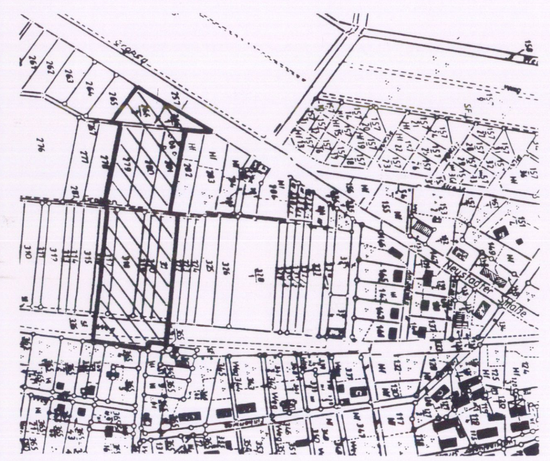
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl.I S.2141, ber. I.S.137) ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I.S.132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl.M-V 16/98)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern vom 05.005.1998 (GVO Bl. M-V 16/98)
- Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998 (GVOBlM-V 4/98)

Regionalübersicht



Flurkartenauszug



SATZUNGSEXEMPLAR

Bearbeitungsstand: Januar 2000

Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe - Kollwitz - Straße 27
19288 Ludwigslust