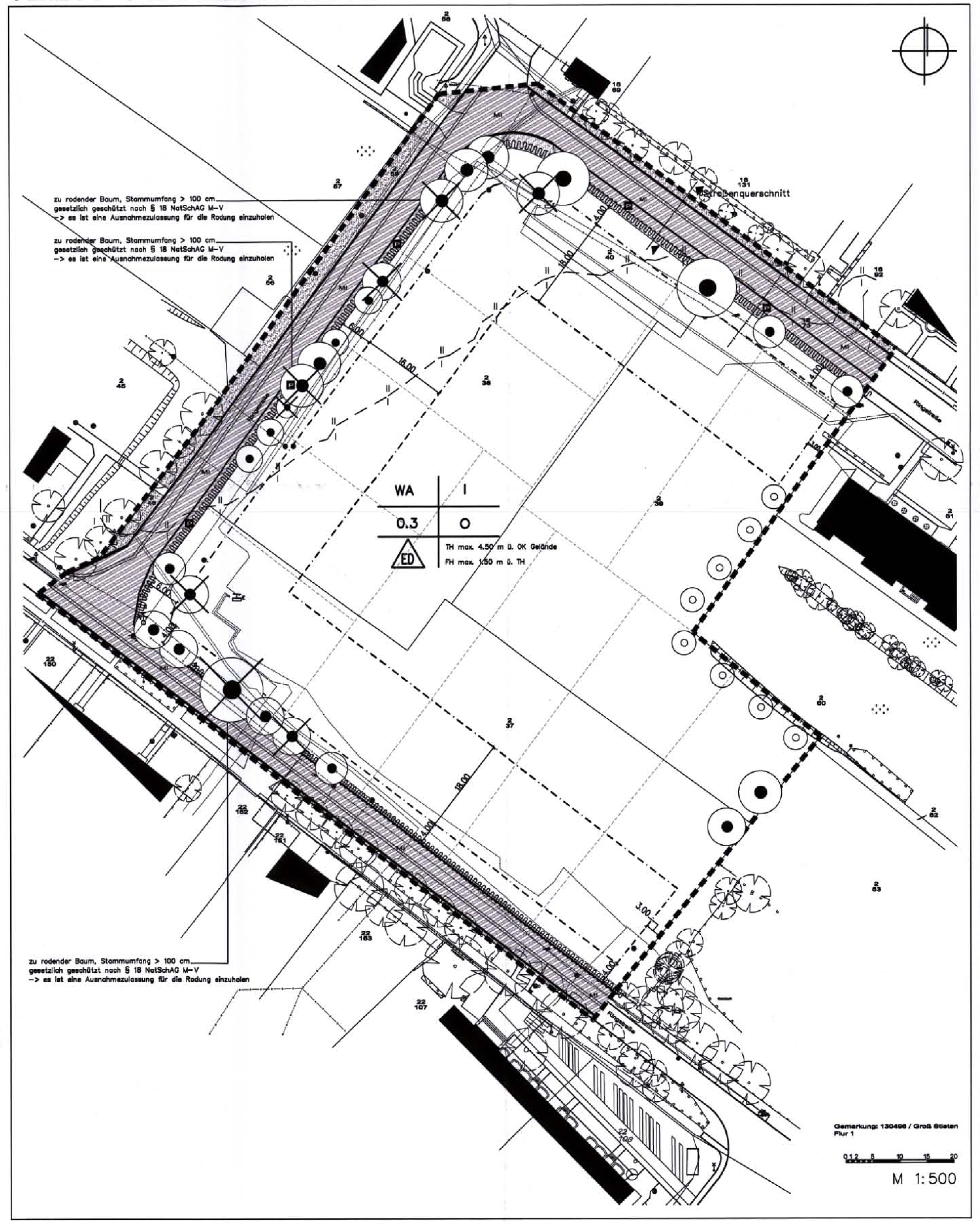
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "RINGSTRAßE–MITTE" DER GEMEINDE GROß STIETEN IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBL. IS. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M–V S. 102) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M_V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.Juli 2006(GVOBl. M–V 2006. S. 539) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nachfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Ringstraße–Mitte" der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 4 BauNVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

- 0.3 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Anliegerverkehr)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / nach § 26a LNatSchG M–V geschützte Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Abnahme von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / nach § 26a LNatSchG M–V geschützte Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen als Ausgleich für die Rodung von geschützten Bäumen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. "Ringstraße – Mitte" der Gemeinde Groß Stieten § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Treppen
- Böschungen
- Mauern
- Zäune
- Buschwerk
- Erhaltung von Bäumen (außerhalb Plangebiet)
- Rasenflächen
- Elektroverteiler
- Bestand Elektroleitung – wegfallend
- Bestand Wasserleitung – Baulast für Leitungsrecht
- Bestand Abwasserleitung – wegfallend
- Bestand Telekomleitung – wegfallend
- Trasse für neue Erschließungsleitungen im Bereich der Gehwege/Straße (Elektro, Gas, Wasser, Telekom)
- Hydrant
- Grenze der Lärmpegelbereiche I und II gem. Lärmimmissionsprognose GP 772/09 Büro Kohlen & Wendlandt – Applikationszentrum Akustik
- Nutzungsschablone mit Angaben zu: Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise, Trauf- und Firsthöhe

STRASSENQUERSCHNITT – PRINZIPDARSTELLUNG
M 1 : 100

2.00 m | 5.75 m

Grünstreifen | Parkplätze | Straße | Gehweg | Grünstreifen

Bauraum Mischverkehrsfläche
Gehweg mit überfahrbarem Rundbord und Strasse

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE GROß STIETEN "RINGSTRAßE – MITTE" IN GROß STIETEN
(§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

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

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Zulässig innerhalb des WA–Gebietes sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 Abs. 2 BauNVO).
Alle sonstigen Nutzungen sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der
- Grundflächenzahl (0,3 – WA– Gebiet)
- die Anzahl der Vollgeschosse (I als Höchstmaß) bestimmt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB sowie § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) bis zu einer Fläche von 15 m^2, jedoch keine Garagen (§ 12; § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig. (§ 12 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA – Gebiet mit 4.50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 1.50 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt.
Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte in der Ringstraße (53.00 über HN) definiert.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ringstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Anwohnerverkehr) festgesetzt.
Der Bauraum der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5.75 m, wodurch ein Begegnungsverkehr von LKW und PKW möglich ist.
Der Gehweg wird mit einem überfahrbarem Rundbord zum Straßenraum abgegrenzt.

6. SCHALLSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm so auszulegen, dass durch die gesamte Außenfassade ein erforderliches Bauschalldämm–Maß von erf. R'w,res >= 30 DB erreicht wird.
Die Fenster von Schlafräumen sollten im Lärmpegelbereich II vorzugsweise auf der vom Verkehrs– und Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite (Ost– und Südseite) angeordnet werden, um eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu ermöglichen.
Ist dies nicht möglich, ist durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Belüftung der Schlafräume über angrenzende Nebenräume) die Belüftung der Schlafräume sicherzustellen.

II. FESTSETZUNGEN, MASSNAHMEN UND NUTZUNGSREGELN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND UMWELT
(§ 9 Abs. 4 BauGB Nr. 15, 20, 25 a und b, Abs. 9 (1a) BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.0 MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN

1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. dem § 19 des NatSchAG des Landes Mecklenburg–Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase, bei Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, im Wurzelbereich gem der DIN–Vorschriften zu schützen. Für die Bäume ist jeweils eine 12 m^2 große Baumscheibe ohne Versiegelungen freizuhalten.

1.2 Als Ersatzpflanzung, entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg–Vorpommern, sind für die Baumrodungen insgesamt 8 Laubbäume neu zu pflanzen.
Zur Sicherung der Pflanzung ist eine 3–jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Für die Bäume ist eine mind. 12 m^2 große Baumscheibe ohne Versiegelungen freizuhalten.

Baumstandorte:	Siehe Planzeichnung
Gehölzart:	Prunus avium (Vogelkirsche)
Pflanzgröße:	18–20 cm Stammumfang

III. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M–V)

1. AUSSENWÄNDE

Als Material für die Aussenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:
- helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich oder größer 30
- bei plastisch hervortretenden Gliederungselemente und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenfarbe

2. EINFRIEDUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Die Höhe von Grundstückseinfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

3. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton–, Ziegel– und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.
Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M–V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M–V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M–V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren velängert werden [§ 11 (3) DSchG

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

Vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen.
Offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN (ABFALL)

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.04.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wegweiser am 06.05.2011 erfolgt.

Gemeinde Groß Stieten, den 15.11.11 — Der Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LplG) mit Schreiben vom 06.05.2011 beteiligt worden.

Gemeinde Groß Stieten, den 15.11.11 — Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung dazu am 06.04.2011 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemeinde Groß Stieten, den 15.11.11 — Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Entwurf der Begründung der Zeit vom 05.05.2011 bis zum 06.06.2011 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amt Dorf Mecklenburg– Bad Kleinen, Bauamt, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 27.04.2011 durch Veröffentlichung im Wegweiser bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 06.05.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Groß Stieten, den 15.11.11 — Der Bürgermeister

5. Katastermäßiger Bestand
Der katastermäßige Bestand am 22.06.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.06.2012 — Öffentl. best. Vermesser

6. Stellungnahmen
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Groß Stieten, den 15.11.11 — Der Bürgermeister

7. Satzungsbeschluß
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 12.10.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Gemeinde Groß Stieten, den 15.11.11 — Der Bürgermeister

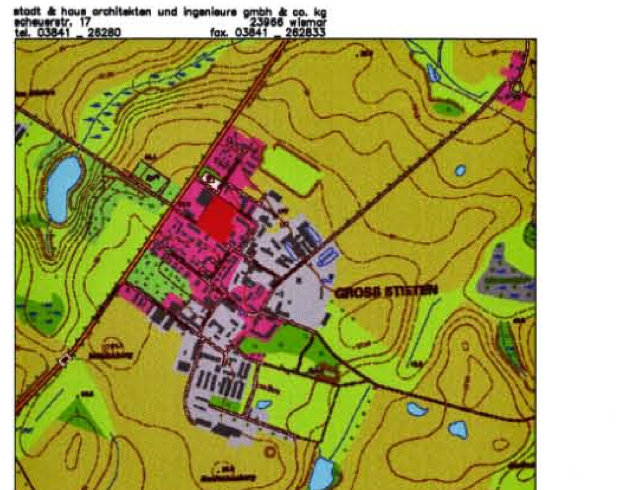
8. Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 15.11.11 ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den 15.11.11 — Der Bürgermeister

9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Wegweiser am 30.11.11 ortsüblich bekanntgemacht. 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30.11.11 in Kraft getreten.

Gemeinde Groß Stieten, den 01.12.11 — Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Maßgebend sind:
BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachng vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBL. IS. 2414) BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zulezt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBauO M–V
Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M–V S. 102) PlanzVO
Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 "RINGSTRAßE–MITTE" DER GEMEINDE GROß STIETEN IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

stadt & haus architekten und ingenieure gmbh & co. kg
scheuerstr. 17 23966 wismar
tel. 03841 _ 26280 fax. 03841 _ 262833