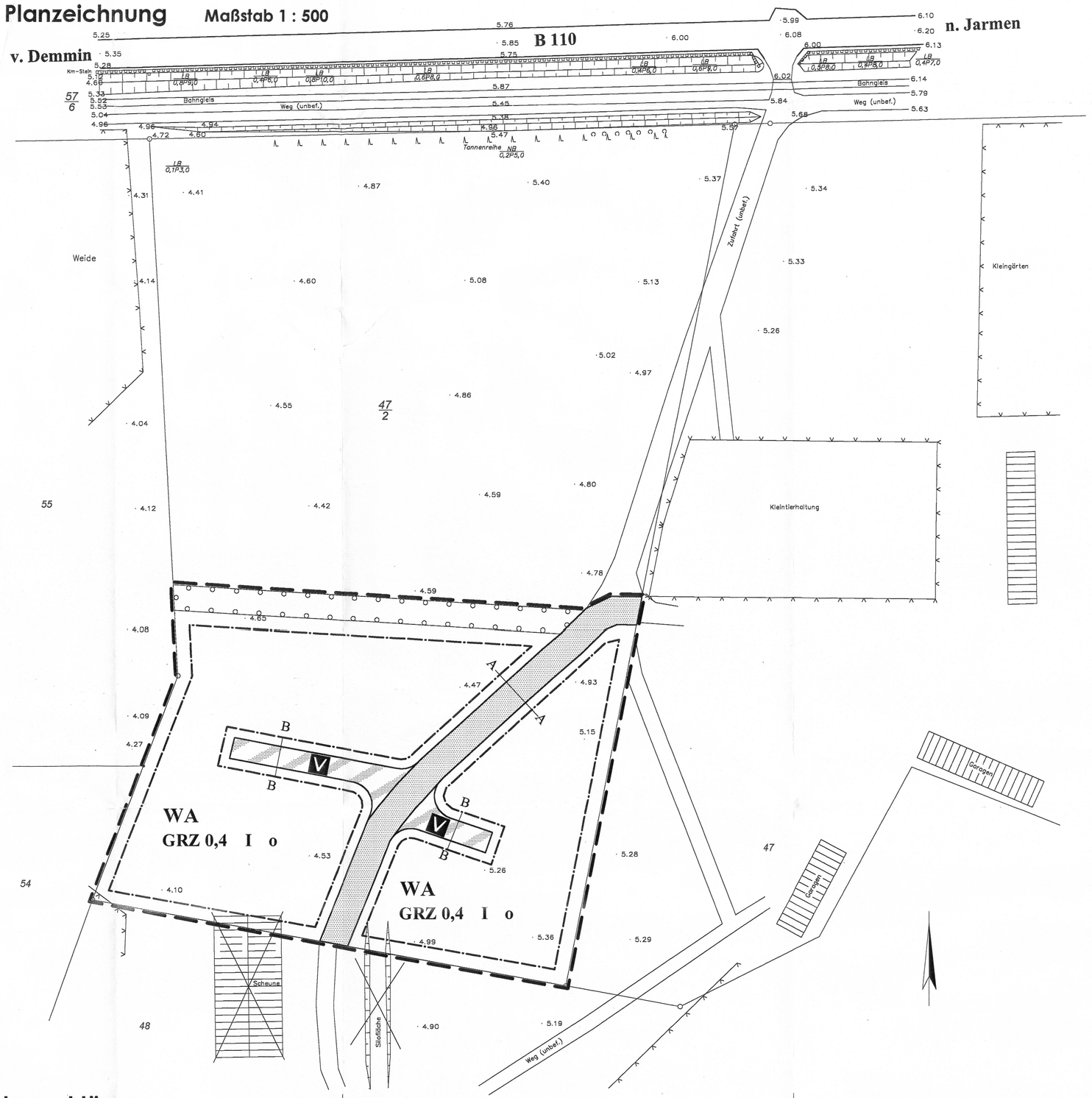
1. Entwurf der Satzung der Gemeinde Siedenbrünzow über den selbstständigen Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Siedenbrünzow-West"

für ein Teilgebiet des Flurstückes 47/2 der Flur 1 der Gemarkung Siedenbrünzow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 648) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Siedenbrünzow vom . . folgende Satzung über den selbstständigen Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Siedenbrünzow-West" für ein Teilgebiet des Flurstückes 47/2 der Flur 1 der Gemarkung Siedenbrünzowr, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl

I — maximale Anzahl der Vollgeschosse

3. **Bauweise**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

o — offene Bauweise

——— Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, entsprechend Straßenquerschnitt A-A

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, entsprechend Straßenquerschnitt B-B

V — verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

b / a — Umgrenzung von Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Anlegen einer 3-reihigen Heckenpflanzung

6. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Katasterliche Grundlagen**

Flurstück

- Flurstücksgrenze

47/1 - Flurstücksnummer

- abgemarkter Grenzpunkt

- nicht abgemarkter Grenzpunkt

Flur 1 — Flurbezeichnung

Gem. Siedenbrünzow — Gemarkungsname

2. **Sonstige Kennzeichnungen**

- 5.19 — Höhenpunkt, Höhe in Meter über HN

vorhandene bauliche Anlagen, die in den Geltungsbereich des Plangebietes hineinragen, die jedoch abgerissen werden sollen

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

vorhandene Scheune, die abgerissen werden wird

Silofläche — vorhandenes Silo, das abgerissen werden wird

vorh. Weg — vorhandene, unbefestige Wege

Kleingen — angrenzende Nebengebäude, hier: Garagen

angrenzende Nutzung, mit Einfriedungen abgegrenzt, hier: Kleintierhaltung bzw. Kleingärten bzw. Weide

IV. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468 ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675).

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mit 50 von Hundert überschritten werden.

3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehütten:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1. Aufgrund der Immissionsvorbelastung sind für Bauvorhaben im Bereich des Plangebietes folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

1. Es sind durch geeignete Grundrißgestaltung die für die Nachtruhe bestimmten Aufenthaltsräume (Kinder- und Schlafzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, muß für diese Räume ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

5. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1. Für die im Planwerk dargestellte 3-reihige Heckenpflanzung sind das beigefügte Pflanzschema sowie die darauf beruhende Artenliste zur Anwendung zu bringen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern

1. **Dach**

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Gebäude mit Pliesenglebel, bei denen das Dach des Giebels eine andere Dachneigung als das Hauptdach aufweisen darf.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Traufläge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mindestens 1,50 m Abstand halten.

2. **Außenwände von Baukörpern**

2.1. Holzfassaden, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

3. **Sockelausbildung**

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über der Oberkante erschließende Verkehrsfläche realisiert werden.

Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. **Begrünung der Privatgrundstücke**

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.2. Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen.

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 21.11.2001 durchgeführt worden. Die Einladung zu dieser Sitzung ist in der Zeit vom 30.10.2001 bis zum 10.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . . zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 05.03.2002 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Siedenbrünzow-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2002 bis zum 26.04.2002 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Di.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 17.00 Uhr
Mi.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Do.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	

im Amt Demmin - Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom . . bis zum . . durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am . . 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 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Leiter d. Kataseramtes

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom . . gebilligt.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Siedenbrünzow-West" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom . . , AZ.: - mit Hinweisen und Nebenbestimmungen - erteilt.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom . . erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . AZ.: bestätigt.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom . . erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . , AZ.: bestätigt.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

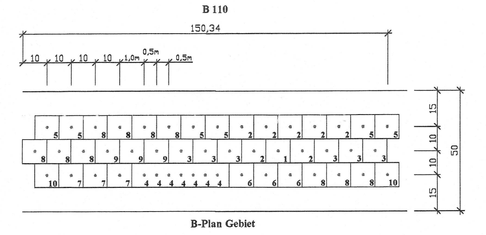
Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

13. Die Bekanntmachung der Genehmigung und des Inkrafttretens der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Siedenbrünzow-West" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am . . in Kraft getreten.

Siedenbrünzow, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

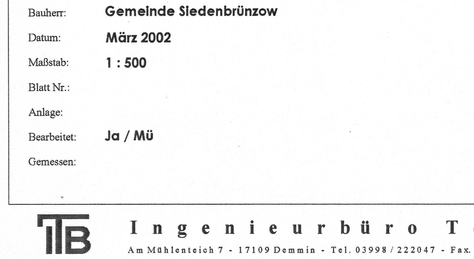
Pflanzschema



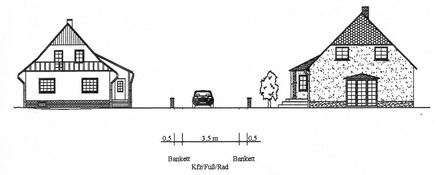
Artenliste

1. Acer campestre	(Feldahorn)	Heister, 150 cm - 175 cm
2. Cornus mas	(Kornelkirsche)	Strauch, 60 cm - 100 cm
3. Corylus avellana	(Haselnuß)	Strauch, 60 cm - 100 cm
6. Crataegus monogyna	(Ein. Weißdorn)	Strauch, 60 cm - 100 cm
4. Ligustrum vulgare	(Gem. Liguster)	Strauch, 60 cm - 100 cm
5. Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	Strauch, 60 cm - 100 cm
7. Prunus spinosa	(Schwarzdorn)	Strauch, 60 cm - 100 cm.
9. Quercus robur	(Traubeneiche)	Heister, 125 cm - 150 cm
10. Rosa alpium	(Alpenjohannisbeere)	Strauch, 60 cm - 100 cm
8. Rosa canina	(Hundsrose)	Strauch, 60 cm - 100 cm

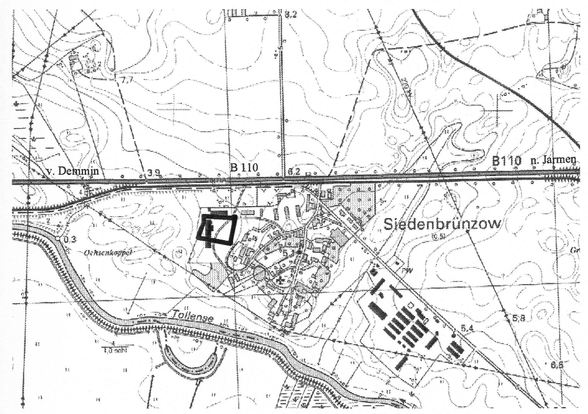
Straßenquerschnitt A-A



Straßenquerschnitt B-B



Übersichtskarte Maßstab 1:10.000



selbstständiger Bebauungsplan Nr. 1

Projekt:	**"Eigenheimstandort Siedenbrünzow-West"**
Bauherr:	**Gemeinde Siedenbrünzow**
Datum:	**März 2002**
Maßstab:	**1 : 500**
Blatt Nr.:	
Anlage:	
Bearbeitet:	**Ja / MÜ**
Gemessen:	

TIB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 - 17109 Demmin - Tel. 03998 / 222047 - Fax. 03998 / 222048