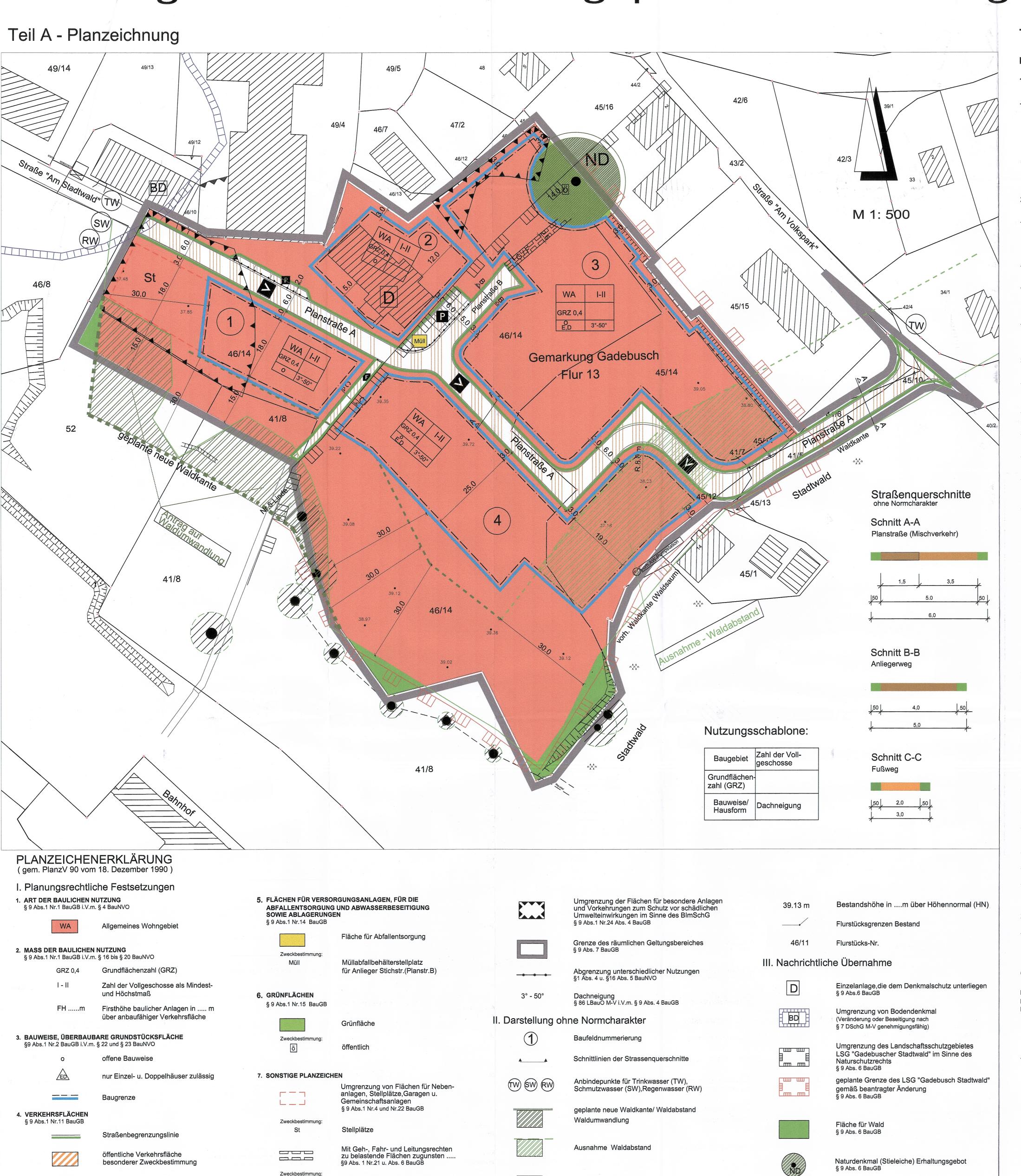
# Satzung über den Bebauungsplan Nr.29 Wohngebiet "Am Volkspark" der Stadt Gadebusch



vorhandene Bebauung

vorhandene Böschung

Geh- und Fahrrecht zugunsten

verkehrsberuhigter Bereich

# Teil B - Text

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §1 Abs.6 und § 4 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Darüber hinaus sind in den Baufeldern 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach

§ 4 Abs.2 BauNVO
Nr.2 : die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6rende Handwerksbetriebe,

störende Handwerksbetriebe,
Nr.3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
zulässig sowie nach
§ 4 Abs.3 BauNVO

Nr.1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr.2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 Nr.4 und §18 BauNVO)

Für die ein- und zweigeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Ergeben sich bei einer Firsthöhe Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens-Rohbau (OKEF-Rohbau) wird mit maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

- Carports und Nebenanlagen dürfen 3,5 m Traufhöhe (Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) ab unterem Bezugspunkt nicht überschreiten. Liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe

- Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) in Meter über Höhennormal (HN). Für Eckgrundstücke ist als unterer Bezugspunkt die höher gelegene Straße maßgebend.

# 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- In den Baufeldern 2 und 3 sind Garagen und Carports auf den Grundstücken entlang der Planstraßen in einem Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und damit zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

In den Baufeldern 1 und 4 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Eine Stellplatzanlage ist dem Baufeld 1 zu geordnet.

# 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im Baufeld 1 sind in der durch das Planzeichen festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten 'bezogen auf die Lärmquelle Nachtzeitraum Discothek "Kreml" zulässig.

 Im Baufeld 3 sind in der durch das Planzeichen festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Fenster von Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoss des Gebäudes nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Südwesten oder Südosten) zulässig.
 Die Festsetzung ergibt sich aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tage innerhalb der Ruhezeiten durch Punktspiele auf dem Sportplatz.

## 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1Nr.18b,Nr.20 und Nr. 25b BauGB i.V. m. §1a und § 9 Abs.1a BauGB)

 Die öffentliche Grünfläche unter der Kronentraufe des Naturdenkmals Stieleiche darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Mahd ist zulässig. Aufastungen sind unzulässig. Die Erreichbarkeit für Pflegearbeiten ist über eine Baulast zu sichern.

- Ein Streifen von 5 m entlang der Waldkante im räumlichen Geltungsbereich dient dem Kronentraufschutz der Waldbäume und darf weder umgebrochen , noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Rasenfläche mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2(Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd ist zulässig.

# II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 L BauO M-V

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung der Wohngebäude muss zwischen 3° und 50° betragen.
 Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- Die Haushälften von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gazbenform, Trauf- und Firsthöhe ect.)

- Der Holzanteil bei den Wohngebäuden darf bis zu 60% der Außenwandgestaltung betragen.
- Dachgauben sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht

überschreiten.

- Holz-Blockhäuser sind nicht zulässig.

 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist das Material des Hauptgebäudes zu wählen oder Holz ist zur Außenwandgestaltung zulässig.

- Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.

- Solaranlagen dürfen nur 30 % der Gesamtdachfläche einnehmen.

 - Die Stellflächen der Stellplatzanlage sind mit wasserdurchlässigen Material (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil) auszuführen.

## 2. Einfriedungen

Schutzwand (außerhalb des Plangebietes)

Waldbaum

 - Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig, davon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind nur 0,60 m hoch zulässig.

## Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Örtliche Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen dieses Planes verstößt.. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### IV. Hinweise

#### 1 Frdarheiten

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist It. § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

- Vor Beginn jedlicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe blau gekennzeichneten Bodendenkamle sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### 2.Artenschutzrechtliche Hinweise

- Gehölzrodungen / -beeinträchtigungen für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Vor Baubeginn sind alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien zu kontrollieren, insbesondere

Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise zur geplanten Anpflanzfläche am Wald. bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Graben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Zur Vermeidung von Tierverlusten, haben Umbauarbeiten von Gebäuden nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Bei Abweichungen sind vor Baubeginn durch eine fachgutachterliche Untersuchung Schädigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen.

# 3.Wasserrechtlicher HinweisDie Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen sollte unterbleiben, um Einträge von belasteten

Niederschlagswasser in das Grundwasser zu vermeiden.
Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink-- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet.

V. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB

Durch zusätzliche genehemigungspflichtige Eingriffe des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen

- Für die gemäß § 15 LWaldG M-V beantragte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist als Ersatz eine Erstaufforstung in der Gemarkung Reinhardtsdorf, Flur 7, Flurstück Nr. 11 auf einer Fläche von 3,824-m² mit Stiel-Eiche (Forstschulware / Standortvorbereitung / Verbissschutz / mind. 4-jähriger Kuturpflege) vorgesehen. Wenn die Waldgestaltung es erforderlich macht ist ein Waldsaum (2x verpflnazte Sträucher H 60-80 cm z.B. Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose, Schlehe) einzufügen.

4215 gear El

## Darstellung von Ausgleichs-Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes

Luffield des Cabistes wur Einteufferetung als Maldemate (ab. Zuardnungsfestesterung)

außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet:



#### Präambel

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I, S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.April 2006 (GVOBI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gestzes vom 20.Mai 2011 (GVOBI. M-V,S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom 14.12.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.29 Wohngebiet "Am Volkspark" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen

#### VERFAHRENSVERMERKE

3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.0,15.... und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.0,15....

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom #3.5,...5.... und die Nachbargemeinden gemaß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom #3.5,...5 beteiligt worden.

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 14, 15.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gadebusch, AR.OS. 2016. Siegel Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr.29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am. 14.12,115 on der Stadtvertretung als Satzung beschlossen Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.29 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.12,115 gebilligt.

Gadebusch, Siegel Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit am 29.31., 2016 ausgefertigt.

Gadebusch, 29.09.1.2016. Siegel

9. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.29 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.2.26 ortsüblich bekannt gemacht worden. Im In fer net in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs.5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBI. M-V, S. 205), geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 2009 (GVOBI. M-V, S. 687, 719), hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 ist mit Ablauf des 17.10.2016 in Kraft getreten.

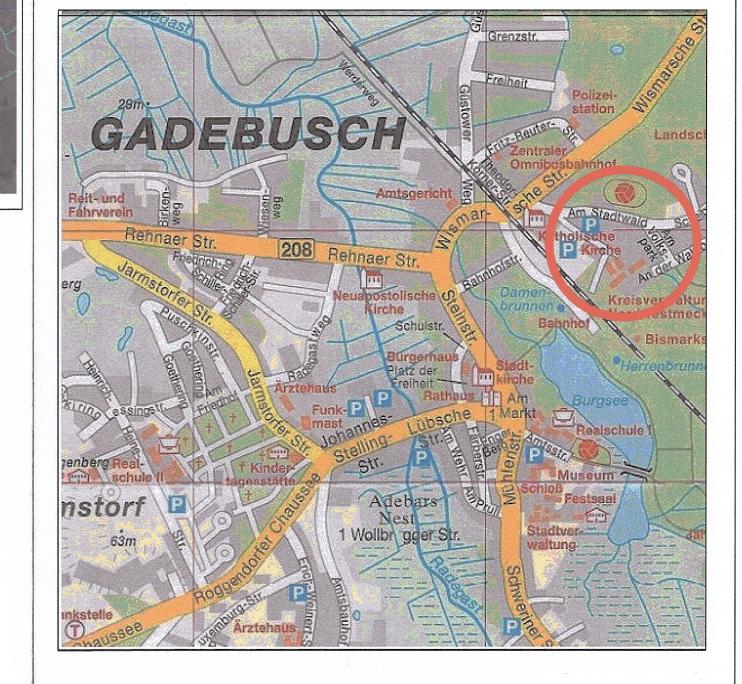
Gadebusch, 27.10.2016.

Bürgermeister

\* unter www. gadebusch et u. durch off. Aushang oan 29.09. -17.10.2016

# ÜBERSICHTSPLAN

Relma 16.9.2016 ( Siegre)



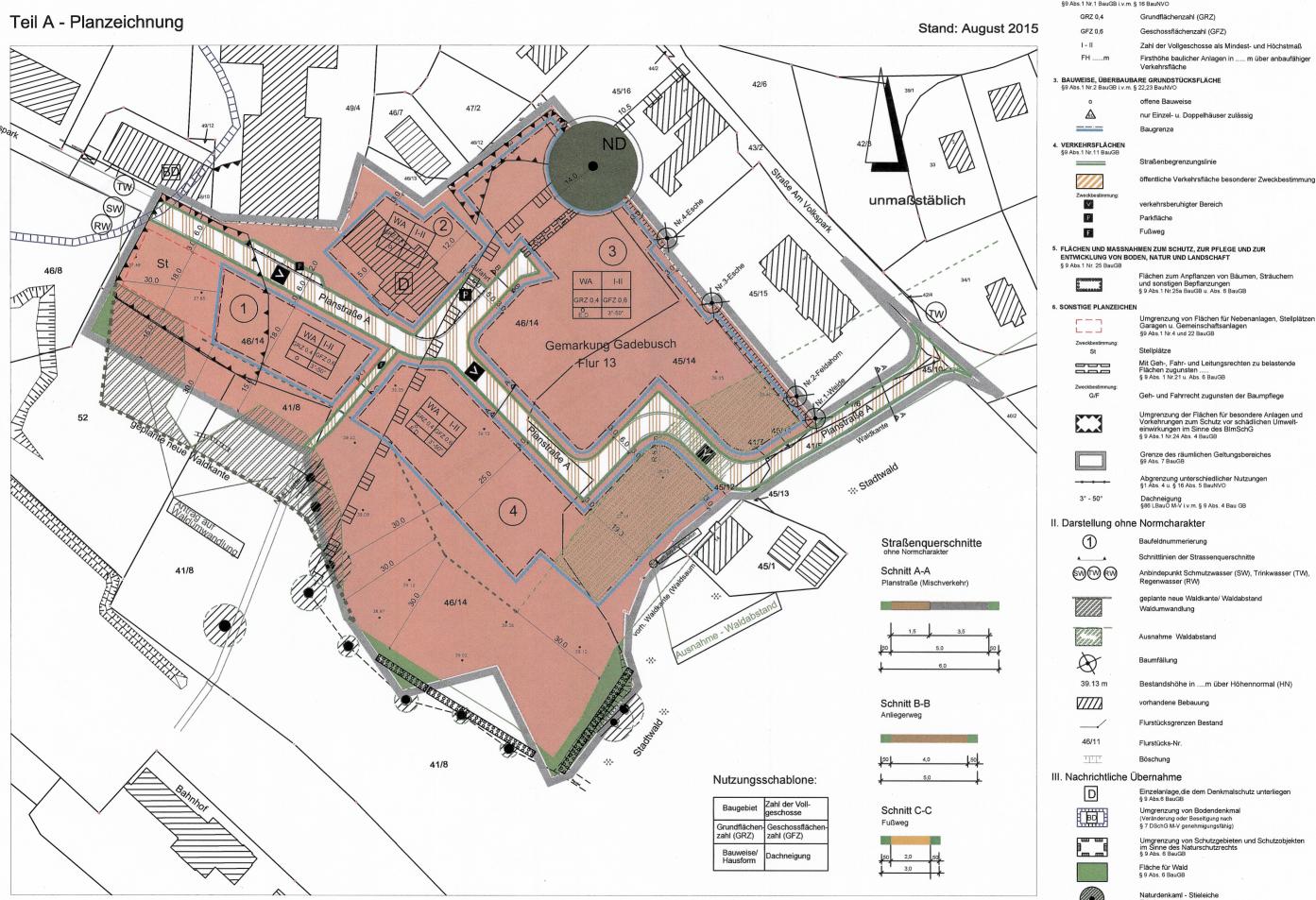
Satzung über den Bebauungsplan Nr.29 Wohngebiet "Am Volkspark" der Stadt Gadebusch

Verfahrensstand: SATZUNG

Stand : 17.11.2015

November 2015

## Satzung über den Bebauungsplan Nr.29 Wohngebiet "Am Volkspark" der Stadt Gadebusch, ENTWURF



Stand: 06.08.2015

PLANZEICHENERKLARUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 199

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebier

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 16 BauNV

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Firsthöhe baulicher Anlagen in ..... m über anbaufähiger

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB u. Abs. 6 BauGB

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Baumpflege

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr.24 Abs. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzunger §1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. § 9 Abs. 4 Bau GB

geplante neue Waldkante/ Waldabstand

Ausnahme Waldabstand

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Bodendenkmal (Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigungsfähig)

Naturdenkaml - Stieleiche