Satzung über den Bebauungsplan Nr.32 Wohngebiet "Ziegenkoppel 3.BA" der Stadt Gadebusch

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366,379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom 23.5.2011 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.32 Wohngebiet "Ziegenkoppel,3.BA" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen

Teil A - Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.v.m. § 22,23 BauNVO

o — offene Bauweise

E,D — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkfläche

5. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Ö — öffentliche Grünfläche

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

Erhaltungsgebot für Bäume

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB

5° - 50° — Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. §9 Abs. 4 Bau GB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme

38.7 — Höhe in ....m über Höhennormal (HN)

Schnittlinien der Strassenquerschnitte

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen Bestand

40/1 — Flurstücks-Nr.

Böschung

Abstandslinie bei Gewässern

Baumfällung

SW — Anbindepunkt Schmutzwasser (SW)

TW — Anbindepunkt Trinkwasser (TW)

RW — Anbindepunkt Regenwasser (RW)

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §1 Abs.5 und § 4 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB, §16 Abs. 2 Nr.4 und §18 BauNVO)

- Für die eingeschossige 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 Firsthöhe maßgebend.

- 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 maßgebend.

- Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) in Meter über Höhennormal (HN). Für Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt die höhengelegene Straße maßgebend. Bei bergseitiger Erschließung kann der untere Bezugspunkt (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) bis zu 0,5 m höher und bei der talseitigen Erschließung kann der untere Bezugspunkt (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur Geländehöhe) bis zu 1,0 m unter der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

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

- Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes sind im gesamten Plangebiet die Außenbauteile (Fassaden und Dächer) von Wohn- und Schlafräumen der Wohngebäude mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von 30 dB zu realisieren.

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1a BauGB)

1. Pflanzgebot
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V. mit Nr.25a BauGB)

- Pro angefangene 300 m² Wohnbaufläche ist 1 Stk. Hochstammobst 2 x v STU 10-12 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu realisieren, die der Fertigstellung der Gebäude folgt.

- Die öffentlichen Grünfläche Ö1 und Ö2 (an der Jarmstorfer Straße) sind im Bestand zu erhalten.

- Die öffentliche Grünfläche Ö3 ist als Gehölz- und Wiesenfläche aus dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiese ist, nicht vor dem 15 Juni, jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Einordnung eines Fußweges in wasserdurchlässigen Materialien und max. 1,5 m Breite ist statthaft. Ablagerungen und Einbauten (außer dem Fußweg) sind unzulässig.

- In der öffentlichen Grünfläche Ö4 ist der vorhandene Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten. Die Wiesenflächen sind aus dem Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Eine dreimalige Mahd pro Jahr ist statthaft. Die Anpflanzung einheimischer Laubgehölze entsprechend Pflanzliste ist statthaft. Ablagerungen und Einbauten sind unzulässig.

Pflanzliste
Dreijährige Entwicklungspflege mit 90%-igem Anwachsergebnis bei Bäumen 100%

Bäume: Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinzyens

Feld- Ahorn	-	Acer campestre
Stiel- Eiche	-	Qercus robur
Sand- Birke	-	Betula pendula

Sträucher: verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:

Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina

Obstgehölze Hochstamm:

Äpfel:	Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Stemrenette, Weißer Klarapfel
Birne:	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne,
Quitten:	Apfelquitte, Birnenquitte
Pflaumen:	Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth,
Kirschen:	Oktavia, Regina

zusätzlich können weitere Sorten gepflanzt werden wie:

Äpfel: Baumann, Croncels, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpepping, Doberaner Borsdorfer, Renette, Drüwken, Erwin Baur, Geiber Bellefleur, Geiber Richard, Goldparmäne, Grüner Winterstettiner, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Kleiner Herrenapfel, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Mecklenburger Orangenapfel, Pommerscher Krummstiel, Purpurroter Cousinot, Roter Eiserapfel, Stahls Winterprinz, Wilhelmsapfel (Kaiser Wilhelm)

Birnen: Boscs Flaschenbirne, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Nordhäuser Winterforelle, Paris

Süßkirschen(nur Knorpelkirschen verwenden): Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Kassims Frühe, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Germersdorfer

Pflaumen: The Czar, Emma Leppaland, Große Grüne Reneklode, Stanley, Ontario-pflaume, Graf Althans Reneklode

Walnuß: z.B. Moselaner

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Als Dachform für die Wohngebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zulässig. Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- Nur harte Dacheindeckung ist zulässig mit der Ausnahme von Gründächern.

- Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.

- Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.

- Der Holzanteil bei den Wohngebäuden darf bis zu 60% der Außenwandgestaltung betragen.

- 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.

2. Einfriedungen

- 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, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1. Erdarbeiten

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist lt. § 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.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

2. Zuordnung für den Ausgleich nach §1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen außerhalb des B-Plan Gebietes entsprechend § 9 (1a) BauGB zugeordnet:
In der Gemarkung Gadebusch (Nähe Reinhartsdorf), Flur 7 auf den Flurstücken Nr. 7 /2 und Nr. 11 ist anteilig auf einer Fläche von 8.500 m² Eiche als Forstschulware mit 10% tigem Sukzessionsanteil anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Dem neuen Waldrand sind einreihig 40% Sträucher beizumischen. Beiflug von Kiefer, Birke und anderen Laubholz wird geduldet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 3.11.10. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.3.11 im Internet erfolgt. 4.3.11

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.1.11 in der Zeit vom 4.2. bis 4.3.11 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. www.gadebusch.de

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 4.2.11 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 14.3.11 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

6. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.3.11 und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.3.11 beteiligt worden.

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.3.11 bis zum 26.4.11 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.32 unberücksichtigt bleiben können, dass eine 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 15.3.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auf die Präklusionsregelung nach §4a Abs.6 BauGB hingewiesen worden

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 22.06.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt dass eine Prüfung grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar den 22.06.2011 Siegel

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 23.05.11 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr.32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.5.11 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.32 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.5.11 gebilligt.

Gadebusch, 21.06.2011 Siegel Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit am 30.06.11 ausgefertigt.

Gadebusch, 29.06.11 Siegel Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.32 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.06.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. www.gadebusch.de
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 (GVOBl. M-V, S. 205), geändert durch Gesetz vom 17.Dez. 2009 (GVOBl. M-V, S. 687, 719), hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 ist mit Ablauf des 29.06.11 in Kraft getreten.

Gadebusch, 30.06.11 Siegel Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

Satzung über den Bebauungsplan Nr.32 Wohngebiet "Ziegenkoppel,3.BA" der Stadt Gadebusch

Stand: Satzung

Mai 2011