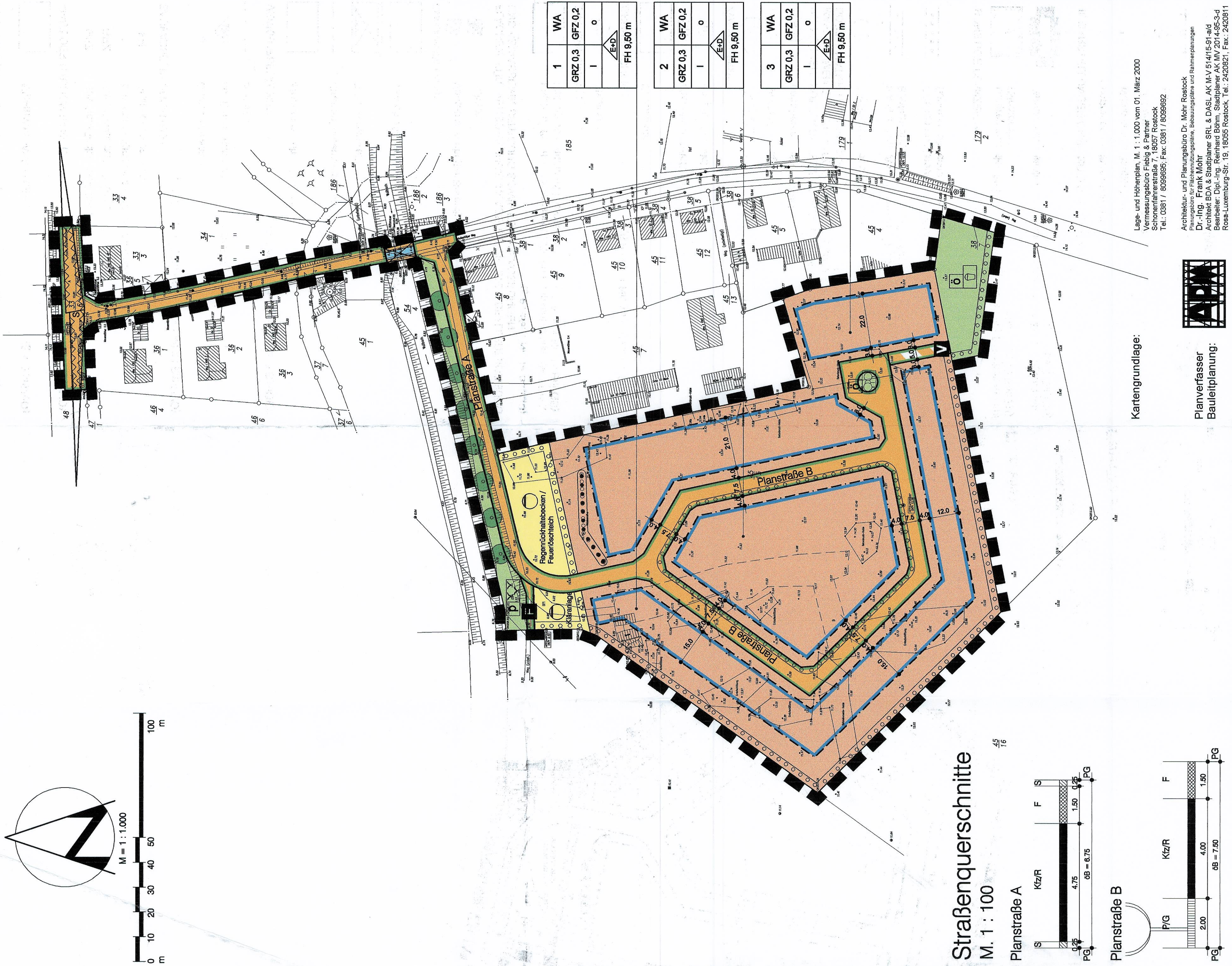


SATZUNG DER GEMEINDE GELBENSANDE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2
FÜR DAS WOHNGEBIET „AM WALLBACH“
SÜDLICH DES WALLBACHES UND WESTLICH DES BEHNKENHÄGER WEGES IN WILLERSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung vom 27. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 27. Januar 1993 (GGBl. I S. 132), sowie die Baunutzungsverordnung 1990 - PlanVO 90 vom 18. Dezember 1990 (GGBl. I S. 48).

Planzeichen: Erläuterung, Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl, hier: 0,2

GRZ Grundflächenzahl, hier: 0,3

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Freihöhe, hier: 9,50 m

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Brückenbauwerk

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Feldweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abwasser

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielfeld

Straßenbegleitgrün

naturbelassene Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umzäunung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 10,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Artbaulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen mindestens 5,0 m, vor überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.

Mindestgrundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Die Mindestgrundstücksbreiten betragen innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 3:

- für Einzelhäuser: 20 m
- für Doppelhäuser: 15 m

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4. Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Ausrichtung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfahrbahn freizuhalten. Ausnahmen hiervon sind zulässig für Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. Innerhalb der mit Planzettel festgesetzten Teile der Verkehrsfläche sind in einem Abstand von höchstens 16 m Straßenzäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung werden Winter-Linde (Tilia cordata) oder Spitz-Ahorn (Acer platanoides) festgesetzt. Als Mindestqualität für die Straßenbepflanzung werden 3 mal verpflanzte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe festgesetzt. Die Baumstämme sind mindestens 2x3 m hoch zu schneiden. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sie die notwendige Nutzung der Baumzwischenräume für Grundstücksfahrten und öffentliche Parkstände ist zulässig.

6. Auf den festgesetzten Standorten für das Pflanzen von Einzelbäumen, innerhalb der Baugebiete WA 1, innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung, sind 3-reihige dichte Hecken aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m sind 50 Gehölze aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

- Stilkahorn
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Prunus padra
- Rosa rugosa
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Schwarzer Holunder

Blickschutz für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7. Die innerhalb des Baugebietes WA 3 vorhandene Weidenreihe ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 19527 zu schützen. Abgräbungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traditionell herausragenden Fläche sind nicht zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

8. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 55 SGGG M-V)

10. In allen Baugebieten wird für die Hauptachse der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 25 bis höchstens 49 Grad festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen abweichend hiervon mit Flachdächern errichtet werden.

HINWEISE:

A. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 27. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Januar 1993 (GGBl. I S. 132), zu handeln. Die Funde sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erricht 5 Werkzeuge der Baggerarbeiten. Innerhalb der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauaufträge des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich zu melden. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtätiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder auch alte Abwässer, giftige oder explosiv, gewerbliche Abfälle usw.) festgestellt, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen. Bei der Bodenaushub nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1990 (GGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

C. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung im Bereich des Baugebietes WA 1. Die Grundwasserfassung ist im Bereich des Baugebietes WA 1 seit 1989 sowie des DVGW Regelwerks, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und die Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen Klemmen für den Haushaltsbedarf, Lagerung von 10 Liter für den Hausgebrauch) gefährlich und in der Regel nicht tragbar. Gemäß § 20 Abs. 1 LWG ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Januar 1993 (GGBl. I S. 132), die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis zum erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Vorschläge während der öffentlichen Auslegung schriftlich dem Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Vorschläge während der öffentlichen Auslegung schriftlich dem Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
- Restock, (Siegel) Im Auftrag des KV-Amtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die während der öffentlichen Auslegung schriftlich dem Niederschrift vorgebrachten Anregungen der Bürger mit Beschluss der Gemeindevertretung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- 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 am genehmigt.
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am mit Erlass des Landrates des Landkreises Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsfeststellenden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberitz bestätigt.
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgeteilt.
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Initial Aushang, wurde am durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Gelbensande, (Siegel) Flämming Bürgermeister

GEMEINDE GELBENSANDE

Landkreis Bad Döberitz / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

Wohngebiet „Am Wallbach“

südlich des Wallbaches und westlich des Behnkentäger Weges in Willershagen

- Vorentwurf -

Gelbensande 09. 03. 2000

Flämming
Bürgermeister

