

Satzung der Gemeinde Metelsdorf

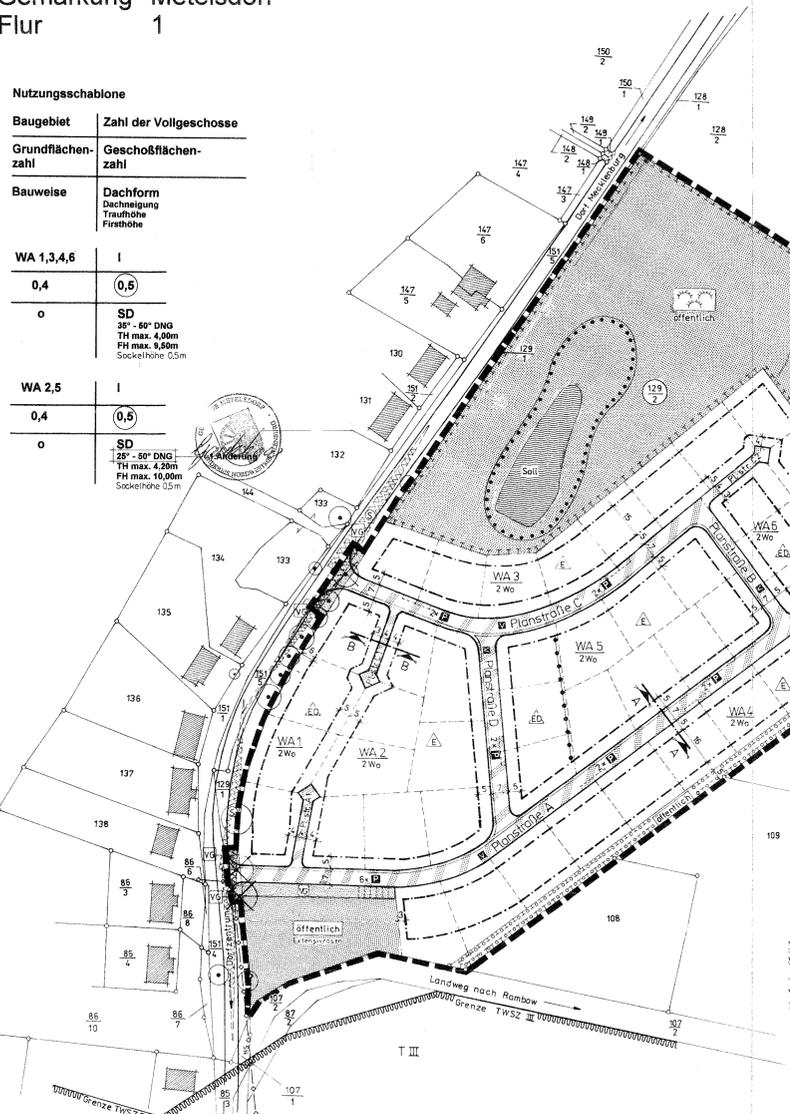
über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd"

Teil A - Planzeichnung, M 1:1000

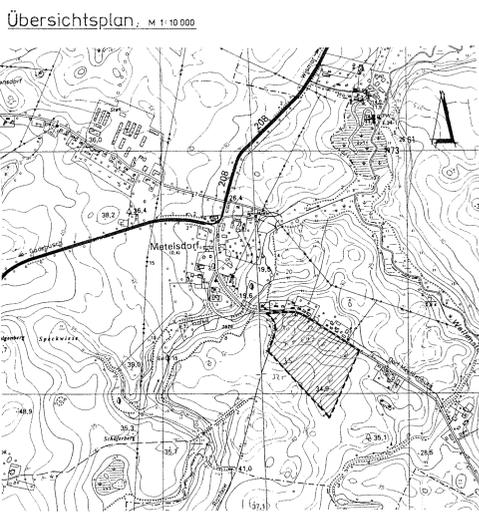
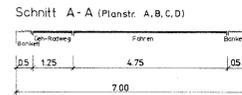
Gemeinde Metelsdorf
Gemarkung Metelsdorf
Flur 1

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA 1,3,4,6	I
0,4	(0,6)
o	SD 30°-50° DNG TH max. 4,00m FH max. 9,50m Sockelhöhe 0,5m
WA 2,5	I
0,4	(0,6)
o	SD 30°-50° DNG TH max. 4,00m FH max. 10,00m Sockelhöhe 0,5m



Straßenquerschnitte



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
Zwo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauGB u. § 9(1) Nr. 6 BauGB
(0,5)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteltach	örtl. Bauvorschriften
z B35°-50°	Dachneigung (DNG)	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
E	Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
—	Verkehrsfächen	§ 9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr)	
—	öffentl. Parkfläche	
—	verkehrsbenutzter Bereich	
—	Verkehrsrhin	
—	Grünflächen	§ 9(1) Nr. 15 BauGB
—	Zweckbestimmung Sukzessionsfläche	
—	Wasserfläche	§ 9(1) Nr. 16 BauGB
—	Pflanzen-, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 a BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20 BauGB u. § 8c BNatSchG
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9(1) Nr. 25 b BauGB
—	Erhaltung Bäume	
—	Sonstige Planzeichen:	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9(7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1(4) BauNVO
—	Darstellung ohne Normcharakter	
—	vorf. Flurstücksgrenze	
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
—	Nummer des Flurstückes	
—	vorf. Gebäude u. bauliche Anlagen	
—	zu entfernender Baum	
—	NS-Kabel	
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. (6) BauGB
—	Sichtdreiecke	

Teil B - Textl. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1(6) BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 6 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbauvereine und Taniestellen nach § 4(3) Nr. 3-5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18(1) BauNVO
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschenkel und die Sockelhöhe als Schrittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden und aufliegender Mauerwerk definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugrundeliegenden Straßenniveaus.

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19(4) BauNVO
In den WA 1 bis WA 6 darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23(3) BauNVO
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. Gemäß § 23(5) BauNVO
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3. Gemäß § 23(5) BauNVO
dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.

4. Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BauGB
Die Planstraßen A, A1, A2, B, C, C1, C2, D sind als Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsbenutzter Bereich- gemäß § 42(4a) Sivo festgesetzt.

5. Flächen für unterirdische Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1) Nr. 25 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsfächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

6. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) Nr. 6 BauGB
Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG
Die Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit dem § 8a BNatSchG dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftszustand. Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt und dauerhaft zu erhalten:

7.1. Bereich I
Der Bereich I ist als naturnah aufgebaute, 5m breite Hecke mit Überhälften aus heimischen Gehölzen als Übergang zur offenen Landschaft zu realisieren. Als heimische Gehölze gelten:

Sträucher:	- Weißdorn - Schlehe - Pfaffenhütchen - Hundrose - Holunder	Crataegus monogyna Prunus spinosa Euonymus europaea Rosa canina Sambucus nigra 60-100 cm
Bäume:	- Feldahorn - Birke - Hainbuche - Eberesche	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Sorbus aucuparia 150-200 cm

7.2. Bereich II
Der im Plan gekennzeichnete Bereich II einschließlich des gehölzbestandenen Solls ist für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern und naturnah zu entwickeln.
Der Bereich II ist unter der Berücksichtigung der Bewirtschaftungsregelungen vorwiegend der natürlichen Sukzession zu überlassen, so daß als Entwicklungsziel eine Wiesensfläche mit Baum- und Strauchgruppen entsteht.
Sicherungsvorkehrung: An der Süd- und Ostseite ist zum Schutz vor zivilisationsbedingten Schäden eine Einzäunung mit einfachen Mitteln vorzunehmen.

8. Maßnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung des Baugebietes § 9(1) Nr. 25 a u. b BauGB

8.1.
Zur Strukturierung des Wohngebietes ist pro Grundstück auf den privaten Grünflächen ein Hochstamm in Straßennähe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume:
- Eberesche
- Schwedische Mehlbeere
- Birke
- PFLANZENGROSSE
14-18 cm Stammumfang

8.2.
Nach § 9(1) 25 a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, daß für die gemäß Pflanzengrößenanzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzengrößen zu pflanzen sind.
Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN - Normen zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
Für die Hauptdächer sind Satteldächer als Giebeldach, Krüppelwalm- und Walmdach mit einem festgesetzten Neigungswinkel zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegel- bzw. Stein in den Farben rot-rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgargen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfläche des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszuführen.

2. Außenwände
Zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten aus Leichtkonstruktion aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstein, emailierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gars- oder Garstellplätze außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzurorden oder in einer geschlossenen Umkleekabine unterzubringen (die Umkleekabine ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.

4. Garagen/Carports
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Kunststoffen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pull- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wasserpermeable Decken auszubilden.

6. Einfriedungen
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig.
Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedungen als lebende Hecke oder Holzlatenzäune zulässig.
Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

7. Sicht- und Windschutzwände
Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

Textliche Hinweise
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartige Gerüche, - Ausdehnung von versauernden Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Risse aller Abtiefungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entzorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1990 (BGBl. I S. 1410; bei S. 1501; zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere 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 der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Gehölzpflanzungen, soweit sie bei der Planrealisierung erforderlich werden, sind während der Brutperiode vom 1. März bis 15. Juli zum Schutz brütender Vögel nicht zulässig, außerdem nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Satzung der Gemeinde Metelsdorf

über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd"

1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung in Anwendung des § 23 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Landesbauordnung M-V) vom 06. Mai 1998 wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 27.05.98 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsverhältnisse folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd" für das Gebiet der südlichen Ortsanlage von Metelsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensmerkmale:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.98.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.
Metelsdorf, den 15.10.01

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Metelsdorf, den 15.10.01

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.98 einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Metelsdorf, den 15.10.01

Die Gemeindevertretung hat am 22.10.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Metelsdorf, den 15.10.01

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.01 bis zum 23.01.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
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 05.01 bis zum 05.01.98 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
Metelsdorf, den 15.10.01

Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschneidigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß befördert, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 15.10.01
Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Metelsdorf, den 15.10.01

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.98 gebilligt.
Metelsdorf, den 15.10.01

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsverhältnisse vom 21.01.98 Az. 33/61.2-ze/7 no. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Metelsdorf, den 15.10.01

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsverhältnisse vom ... Az.: ... bestätigt.
Metelsdorf, den ...
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Metelsdorf, den 15.10.01

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist öffentlich bekanntgemacht worden.
am 07.07.99
in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.07.99 in Kraft getreten.
Metelsdorf, den 15.10.01

1. Änderung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.12.2000 folgende 1. Änderung als Satzung beschlossen:
Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer in den Baugebiet WA 2 und WA 5 wird gemäß § 2 festgesetzt.
Metelsdorf, den 15.10.01

PA