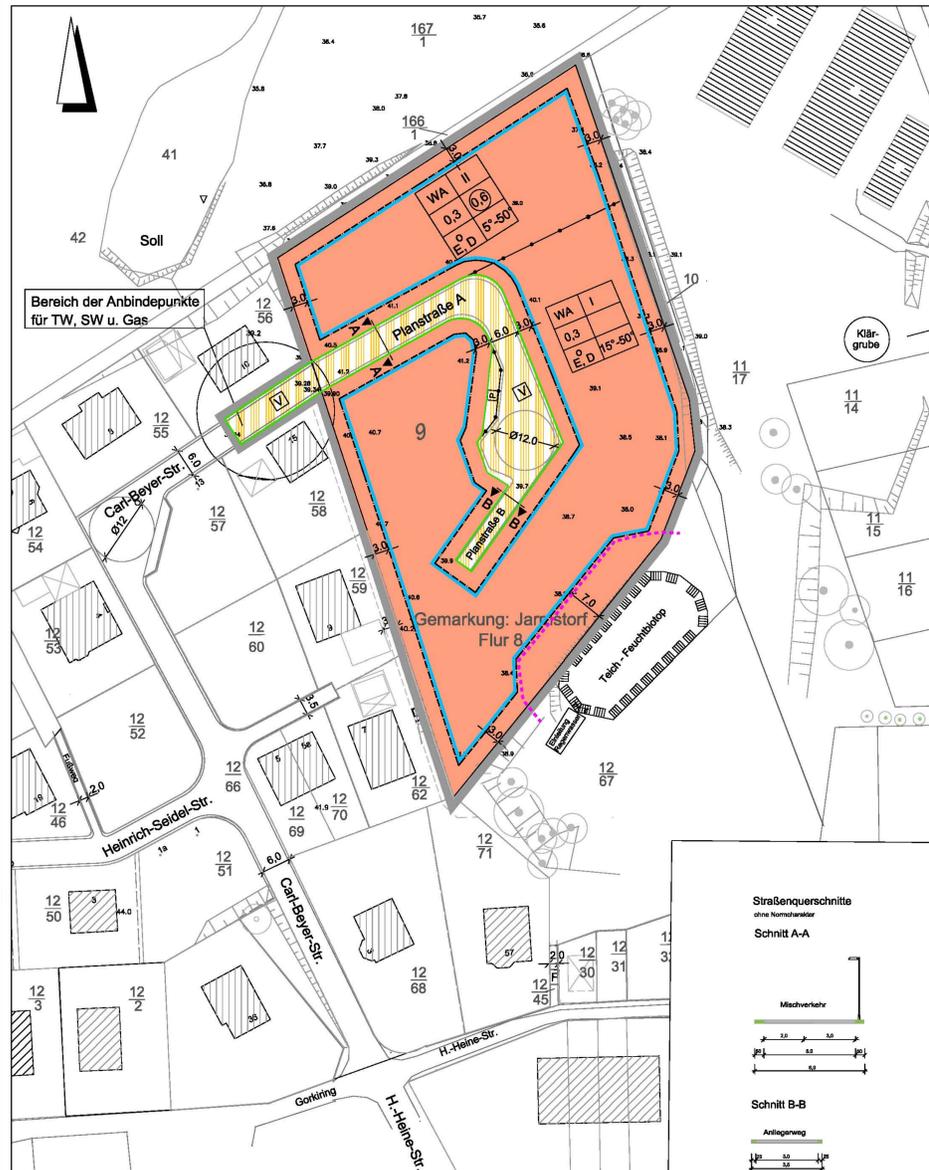


# Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" der Stadt Gadebusch

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



## 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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22.23 BauNVO

o offene Bauweise

▲ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung

— Zweckbestimmung

— verkehrsbenutzter Bereich

— öffentliche Parkfläche

8. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

— Dachneigung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

— Schraffur der Straßenquerschnitte

— vorhandene Bebauung

— Flurstücksgrenzen Bestand

— Flurstück-Nr.

— Höhenpunkt (Höhensystem HN)

— 7 m Abstandslinie bei Gleiswägen nach § 81 Abs. 12 LWAG

— Anlagengrenze

— Nutzungsabläufe

— Nutzungsabläufe

— Nutzungsabläufe

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 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, Gartenbauarbeiten und Tankstellen nicht Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und deshalb 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 und für die zweigeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,5 m festgelegt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie. Als Bezugspunkt der festgelegten Gebäuhöhe gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

- Carports dürfen 3,0 m Traufhöhe nicht überschreiten.

### II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Pflanzgebiet**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

- In dem WA-Baugebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

### 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-, Warm- oder Krüppeldächer sowie Pultdächer zulässig. Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- Nur harte Dachdeckung ist zulässig mit der Ausnahme, dass Gründächer zugelassen sind.

- Die Dachdeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichartig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.

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

- Der Holzanteil bei den Wohngebäuden darf bis zu 80% der Außenwandgestaltung betragen.

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

- Die Stützfläche beweglicher Außenanlagen ist in Schritten aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch betonierte Pargolen anzufassen.

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

2. **Einfriedigungen**

- Als Einfriedigungen 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.

### IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGB 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 Grundstückseigentümer 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 DStGB M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

- Am südlich angrenzenden Freizeitchlopp sind in einer Breite von 7,0 m gemäß § 81 Uffenschutz des Wasserschutzes des Landes M-V (LWSG) baurechtliche Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nur mit Ausnahmeerlaubnis zulässig.

- **Zuordnung für Flächen mit Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 1a BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Auf 2.250 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 71/2, der Flur 1 der Gemarkung Wakenstadt ist eine Strauchhecke mit Querschnitt (4 m breit) und Krautbusch (2 m breit) anzulegen.

30 % der Fläche wird der Diexersee überlassen.

Pflanzweise:  
Länge der Hecke: 376 m  
Pflanzung:  
Je 100 m<sup>2</sup> Strauchhecke sind jeweils 10 Heister und 40 Straucher zu pflanzen, 30 % der Fläche wird der Diexersee überlassen.  
3-reihige, versetzte Pflanzung:

Gehölzart / Arten:  
a) Anzahl der Heister: 108 Stück (Qualität: 2 x verpflanzt, 160-175 cm hoch):  
Sitzbäumchen, Harlekuine, Vogelkirsche, Gemeine Esche, Eberesche, Winterlinde, Feldulme;  
b) Anzahl der Straucher:  
420 Stück (Qualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch):  
Feldahorn, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Wildrosen, Wildrose, Händchen, Pfaffenkirschen, Roter Hainbuche, Schwarzer Holunder.

2. **Realisierung**

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Rechtskraft der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes anzulegen und der Stadt anzuzeigen. Die Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen (abschließende Beweissicherung bei Bedarf), danach zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erdarbeiten Pflege und die Errichtung eines mindestens 1,5 m hohen Wildverbauungszauns um die Pflanzfläche einschließlich des Krautbusches ist vorzunehmen. Das Pflanzschema - Strauchhecke mit Überhältern - ist die Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Die Durchführung der Maßnahmen werden mit dem Erschließungs- und Durchführungvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenberechtigten vertraglich geregelt.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2741), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Planungsvorbereitung für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtspolitischen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom ..... die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Auftragsbeschluss vom ..... erfolgt.

Die öffentliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist am ..... erfolgt.

2. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

3. 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 ..... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung zum Inhalt der öffentlichen Stellungnahme und zur Begründung der Planung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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

6. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung mit dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltschutzmaßnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fragestellige abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen, die von Antragsteller in Form der Auslegung nicht oder verspätet gemacht wurden, aber nicht geltend gemacht werden können, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der ungefähren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Begründungsberichte können nicht eingesehen werden.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.

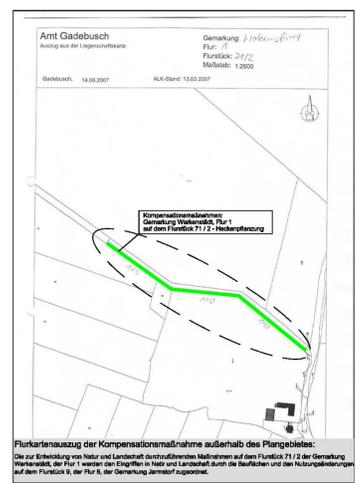
9. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt. Eine Umwandlung wurde der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beifolgt.

10. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgesetzt.

11. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Verteilern und Formenschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungswegungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.



## Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" der Stadt Gadebusch

Stand: August 2007