

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

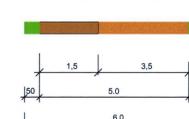
## Teil A - Planzeichnung



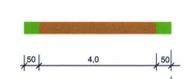
M 1: 500

Straßenquerschnitte ohne Normcharakter

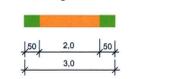
Schnitt A-A  
Planstraße (Mischverkehr)



Schnitt B-B  
Anliegerweg



Schnitt C-C  
Fußweg



Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise/Hausform	Dachneigung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - I - II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - FH .....m Firsthöhe baulicher Anlagen in ..... m über anbaufähiger Verkehrsfläche
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - △ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLÄGERÜNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
  - Fläche für Abfallentsorgung
  - Zweckbestimmung: Müll
  - Müllabfallbehälterstellplatz für Anlieger Stüchstr.(Planstr.B)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - Grünfläche
  - Zweckbestimmung: öffentlich
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4. und Nr.22 BauGB)
  - Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten ..... (§ 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs. 6 BauGB)
  - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Baumpflege

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN** (39,13 m Bestandshöhe in ...m über Höhennormal (HN))
  - Flurstücksgrenzen Bestand
  - Flurstücks-Nr.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 u. §16 Abs. 5 BauNVO)
  - Dachneigung § 86 LBAuO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- III. Nachrichtliche Übernahme**
  - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
  - Umgrenzung von Bodendenkmal (Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigungsfähig)
  - Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG "Gadebuscher Stadtwald" im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - geplante Grenze des LSG "Gadebusch Stadtwald" gemäß beantragter Änderung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für Wald § 9 Abs. 6 BauGB
  - Naturdenkmal (Stieleiche) Erhaltungsgebot § 9 Abs. 6 BauGB
  - Schutzwand (außerhalb des Plangebietes)
  - Waldbaum
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
  - Baufeldnummerierung
  - Schnittlinien der Strassenquerschnitte
  - Anbindepunkte für Trinkwasser (TW), Schmutzwasser (SW), Regenwasser (RW)
  - geplante neue Waldkante/ Waldabstand Waldumwandlung
  - Ausnahme Waldabstand
  - vorhandene Bebauung
  - vorhandene Böschung

## Teil B - Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
- 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 Firsthöhe maßgebend.
  - 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 maßgebend.
  - Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitt) in Meter über Höhennormal (HN). Für Eckgrundstücke ist als unterer Bezugspunkt die höher gelegene Straße maßgebend.
- 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 Grundstücksgränze 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.
- 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 Nachtstrom-Discothek "Korn" 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 Punktspreiz auf dem Sportplatz.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18, Nr.20 und Nr. 23 BauGB i.V.m. § 18 und § 9 Abs. 1a BauGB)
  - Die öffentliche Grünfläche unter der Kronentraufe des Naturdenkmals Stieleiche darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Mahd ist zulässig. Aufstungen sind unzulässig. Die Erreichbarkeit für Pflegearbeiten ist über eine Baustieg zu sichern.
  - Ein Straifen von 5 m entlang der Waldkante im räumlichen Geltungsbereich dient dem Kronenschutz der Waldbäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Rasenfläche mit der Regelsaatmischung RSM 7.1.2(Landschaftsrassen-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 LBAuO M-V

- 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, Gasbeform, 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 Traufhöhe 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. Ottank 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% Fuganteil) auszuführen.
- 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

- Erdarbeiten**
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist il. § 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 anzeigen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe blau gekennzeichneten Bodendenkmale 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.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
  - Gehölzrunden / -beinrichtungen für nach § 18 NatSchG M-V geschützte Einzelbäume bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Reptilien / Amphibien
  - Vor Baubeginn sind alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien zu kontrollieren, insbesondere Steine, Baumstübe, 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 stolle Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/ Gräben 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.
- Wasserrechtlicher Hinweis**
  - Niederschlagswasser in der 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.
- Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB**
  - Durch zusätzliche genehmigungspflichtige Eingriffe des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet:
  - Für die gemäß § 15 LBAuO M-V beantragte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Ersatz eine Aufstufung in der Gemarkung Reinhardtstr. Flurstück Nr. 11 auf einer Fläche von 3.621 m² mit Stiel-Eiche (Fortschulware / Standortvorbereitung / Verblössung / mind. 4-jähriger Kuturpflege) vorgesehen. Wenn die Waldgestaltung es erforderlich macht ist ein Waldsaum (z. verpflanzte Sträucher, H 60-80 cm z.B. Weißdorn, Haselnuss, Hundsröschen, Schlehe) einzufügen.

### Darstellung von Ausgleichs-Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes



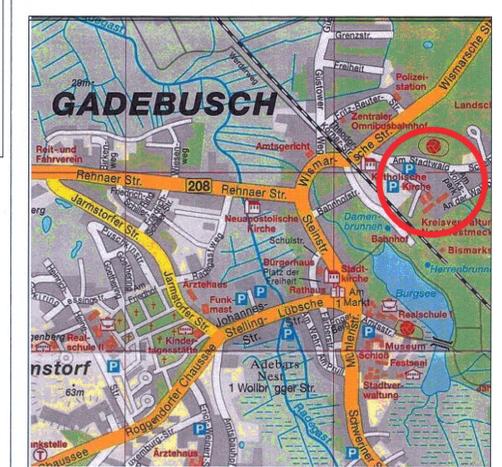
## Präambel

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Landesausschreibung durch die Stadtverwaltung der Stadt Gadebusch vom 18.04.2015 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

- Die Stadtverwaltung hat am 18.09.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.09.2016 erfolgt. Im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans war die Stadt Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- Die Stadtverwaltung hat am 23.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2016 und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2016 benachrichtigt worden. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB jeder Zeit vom 25.10.2016 bis zum 23.10.2016 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 29 unberücksichtigt bleiben können, dass eine Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis geteilt gemacht worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis geteilt gemacht worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis geteilt gemacht worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 23.09.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung vor erfolgt, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 erstellt. Regrestrationsprüfungen nicht abgeleitet werden. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- Die Stadtverwaltung hat die vorgelegten Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 23.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.09.2016 von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom 23.09.2016 gefasst. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- 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 23.09.2016 ausgefertigt. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 29 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung ausliegen wird, sind am 23.09.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Im Zeitpunkt der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fristigkeit und das Erlöschen von Entscheidungsgemeinschaften (§ 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 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 2009 (GVBl. M-V S. 887, 719), hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 ist mit Ablauf des 23.09.2016 in Kraft getreten. Gadebusch, 23.09.2016, Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



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

Verfahrensstand: SATZUNG November 2015