Teil B - Text

Satzung der Gemeinde Brüsewitz über die 5. Änderung - Bebauungsplan Nr. 6 "Allgemines Wohngebiet" in Herren Steinfeld

Die Rechtsgrundlage lautet wie folgt:
Aufgrund des § 10 des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) i. V. m. § 233 Abs. 1 BauGB-in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S.612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 2003-12-16 (GVOBl. M-V Nr.17 S. 690), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 Planz 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landkreises, folgende Satzung über den Bebauungsplan NR. 6 "Allgemines Wohngebiet" in Herren Steinfeld, nördlich der Kreisstraße von Herren Steinfeld nach Gottmannsförde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BG Bl. I S. 132) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

§ 2
Mindestgröße für Baugrundstücke

gestrichen

§ 3
Bauweise

(1) ~~Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.~~
Garagen, Carports und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
(entsprechend § 6 Landesbauordnung M-V)

§ 3 Absatz 1 zweiter Satz gestrichen

Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.

(2) **Bei der Planung von Reihenhäusern sind die erforderlichen Garagen als Garagenhöfe zu errichten.**

§ 3 Absatz 2 zweiter Satz gestrichen.

(3) gestrichen

§ 4
Gestaltung der Hauptgebäude

(1) **Hauptgebäude mit I d sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30° bis 49° zu bauen.**

(2) **Hauptgebäude mit II sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 41° bis 44° zu bauen.**

(3) **Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Sie sind bei I d mit einem Giebel- oder Krüppelwalm oder bei II mit einem Giebel abzuschließen.**

(4) **gestrichen**

(5) **Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,50 m und die Fußvorlage mindestens drei Pfannenreihen betragen.**

(6) **Der First ist immer über die Langseite der Hauptgebäude zu führen.**

(7) **Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf bei den Hauptgebäuden I d und II nicht höher als 60 cm über Straßen oder Gehweghinterkante und bei geneigten Grundstücken an der höchsten Stelle nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände betragen.**

(8) **Die Traufhöhe der Hauptgebäude I d darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen.**

(9) **Die Traufhöhe der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 5,90 m und die Firsthöhe nicht mehr als 11,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen.**

(10) **gestrichen**

(11) **gestrichen**

(12) **Garagen, Carports und Nebengebäude auch auf Garagenhöfen sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu bauen. Pult- und Mansarddächer werden nicht genehmigt. Die Dacheindeckung und Dacheindeckung muß mit dem Hauptgebäude übereinstimmen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,50 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.**

(13) **Außenwände sind als verklinkerte oder helle, verputzte Mauerflächen aufzuführen. Dies gilt für die Hauptgebäude.**

Sichtbare Holzflächen sind nur untergeordnet zulässig.

(14) **Dachvorsprünge bis 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder ziegelroten Dachsteinen zu erfolgen. Ausnahmsweise sind auch andere Dacheindeckungen möglich, wenn sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.**

§ 5
Einfriedung

Werden Einfriedungen errichtet, so müssen sie den Straßenfronten als Holzzäune ausgeführt werden. Sockel sind als Beton- und Natursteinsockel oder mit Bordsteinen zulässig. Die Bordsteine oder Sockel müssen mit einer Höhe von 10-30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.
Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht übersteigen. Zur freien Landschaft hin dürfen Sockel oder Bordsteine nicht höher als 15 cm eingebaut werden.

§ 6
Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50 m betragen. Die Stauräume sind mit Verbundpflaster, wenn möglich mit Rasengittersteinen auszuführen. Die öffentlichen Parkflächen sollen ebenso ausgeführt werden.

§ 7
Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 m Höhe über Straßenoche ständig freizuhalten.

§ 8
Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen. Zulässige Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen genehmigt werden.

§ 9
Grünordnung

(1) **Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.**

(2) **Die Rückwärtigen Grenzen müssen je Baugrundstück auf ca. 50 v.H. der Länge mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art hinterpflanzt werden.**

Die Art der Aufteilung der Pflanzlänge und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.
Bei allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen die gleichzeitig auch die Grenze des Geltungsbereiches zum Außenbereich darstellen, wird von der Gemeinde eine mindestens 5,00 m breite durchgehende 2,50 m breite, dreireihige Bepflanzung als Ortsrandbegrünung auf den privaten Grundstücken ausgeführt.

Einer, der zwei auf jedem Grundstück zu pflanzenden Bäume ist in diesem Pflanzstreifen zu integrieren.

Satz 5 bis 9 gestrichen

Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 6 Monate nach Abschluß der baulichen Erschließung für den 3. Bauabschnitt fertigzustellen.

(3) gestrichen

(4) **Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sollen folgende Einzelbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm bzw. Sträucher verwendet werden.**

Bäume:
Linde - Tilia cordata
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia

Sträucher:
Haselnuß - Corylus avellana
Hartriegel - Cornus alba
Weiß-Dorn - Crataegus monogyna
Schlehe - Prunus spinosa
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Faulbaum - Rhamnus fragula
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Schneeberee (weiß) - Symphoricarpos albus
Hundsrose - Rosa canina

(3) gestrichen

§ 10

Für den restlichen (nicht geänderten) Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Hinweise

§ 1
Bodendenkmäler

Zum Vorhaben bestehen aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.
Nach gegenwärtigem Kenntnistand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen.
Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V, Neufassung vom 06.01.98; GVBl. 1/1998 s. 12 ff). Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind.
Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Rückschlüsse auf die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- Geistesgeschichte des Menschen sowie auf Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen in ur- und frühgeschichtlichen Zeiten (§ 2 (5) DSchG M-V), Gemäß § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es daher erforderlich, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3). Alle hieraus entstehenden Kosten sowie Nachfolgekosten nach Eingriffen in ein Bodendenkmal werden nach dem Verursacherprinzip geregelt (§ 6 Abs. 5).
Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 u. 3).

§ 2
Anzeigepflicht

Es besteht Anzeigepflicht bei Wasser gefährdenden Stoffen ab 750 l Lagervolumen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am ..... die 5. Änderung (Einfache Änderung) des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brüsewitz, den .....

Siegel Der Bürgermeister

2. Die 5. Änderung (Einfache Änderung) des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten nach § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Montag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

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 ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brüsewitz, den .....

Siegel Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brüsewitz, den .....

Siegel Der Bürgermeister

4. Die 5. Änderung (Einfache Änderung) des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Brüsewitz, den .....

Siegel Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung der 5. Änderung (Einfache Änderung) dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Brüsewitz, den .....

Siegel Der Bürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Brüsewitz, den .....

Siegel Der Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung (Einfache Änderung) des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Brüsewitz, den .....

Siegel Der Bürgermeister

Auszug aus topographischer Karte M 1 : 10 000

GEMEINDE BRÜSEWITZ
SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN HERREN STEINFELD

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

05.09.2005

Architekturbüro Raimar von Böhl - Klass 19071 Gottmannsförde Zum Park 1