

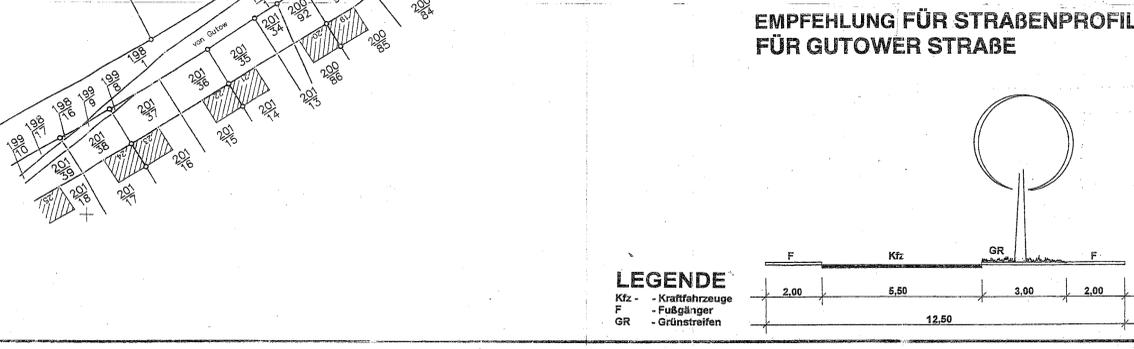
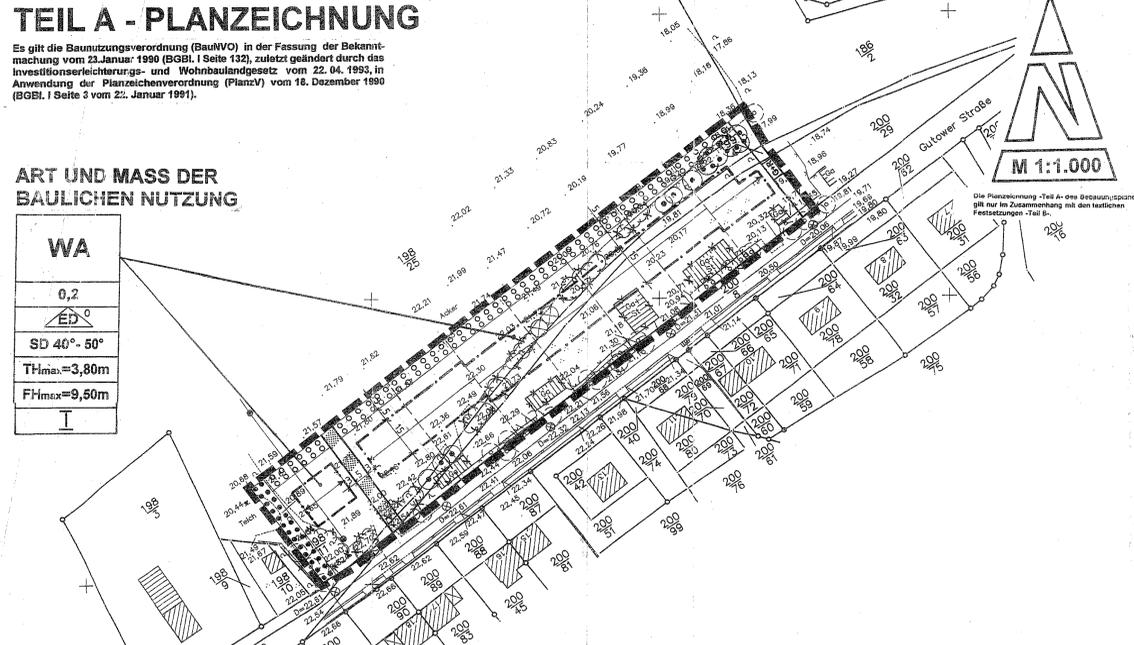
# SATZUNG DER GEMEINDE DAMSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 WOHNGEBIET „NÖRDLICH DER GUTOWER STRAßE“

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
0,2
ED
SD 40° - 50°
TH <sub>max</sub> =3,80m
FH <sub>max</sub> =9,50m
I



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB gem. § 4 BauNVO
0,2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
TH <sub>max</sub> =3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> =9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
I	Zahl der Vollgeschosse	
O	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	Baugrenze	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen	Straßenbegleitgrün	
Verkehrsflächen	Geh- und Radweg	
ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN		§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
Anpflanzgebot für Bäume		
Erhaltunggebot für Bäume		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN
--- ---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Damshagen
==>	Hauptfrischrichtung
--- ---	Dachneigung
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
▨	DARSTELLUNGEN IM BESTAND vorhandene Gebäude
---	Flurstücksgrenze
○	Flurstücksnr.
---	DARSTELLUNGEN FÜR DIE PLANUNG in Aussicht genommene Parzellierung
▨	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
15	Bemaßung in Metern
▨	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gehölze

## TEIL B - TEXT

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GEBIET AN DER GUTOWER STRASSE (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

**2. GRUNDSTÜCKSBREITE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgrundstücksbreite wird für Einzelhäuser mit mindestens 20 m und für Doppelhäuser mit mindestens 30m festgesetzt.

**3. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugewiesenen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

**4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Die konstruktive Sohlehöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschosshöhe darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sohlehöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschosshöheoberkante und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.  
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

**5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Die Grundstückszufahrten für die einzelnen Grundstücke dürfen eine Breite von max. 3,00m nicht überschreiten.

**II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)**

**1. BAUKÖRPERGESTALTUNG**  
Innerhalb des Plangebietes dürfen die Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Einzelne - dem Hauptgebäude untergeordnete - Garagen sind als Anbauten über die festgesetzte maximale Länge des Hauptgebäudes hinaus zulässig.

**2. DÄCHER**  
Dachneigungen werden für die Hauptgebäude zwischen 40° und 50° festgesetzt.

**3. ABFALLBEHÄLTER**  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

**4. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN**  
Als Befestigungsarten für die Gehwege sind kleinteilige Bausteine zu verwenden. Der Wander- und Radweg ist mit wasserbindender Decke zu befestigen.

**5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**  
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserunlöslichen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großformatig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

**6. WERBEANLAGEN**  
In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht verwendet werden. Angestrahlte Anlagen der Außenwerbung sind zulässig. Werbeanlagen sind an der Seite der Leistung zulässig.

**III. GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
An der rückwärtigen Begrenzung des Plangebietes ist eine dreifache Hecke auszubilden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,2m vorzuziehen. Als ein Überhälter zu pflanzen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:  
Überhälter (Hvl. Sw. 200-250): Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre),  
Sträucher (V.St. 3Triebe 60-100): Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Erythronium europaeum), Heidekraut (Cornus sanguinea), Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum), Brombeere (Rubus fruticosus).

**2. ERHALTUNGSGEBOTE**  
Die im Plangebiet als zu erhaltend gekennzeichneten Großgehölze sind zu erhalten. Bei Abgang entsprechend gekennzeichnete Bäume ist eine in Qualität und Quantität entsprechende Ausgleichspflanzung vorzunehmen.

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. VERHALTEN BEI BODENKUNDLICHEN ÜBERNAHMEN**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG Mecklenburg-Vorpommern (DStG Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.10.1999, S. 978 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

**2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStG M-V).

**3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**  
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Erdarbeit als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats oder Baustoffabfalls nach § 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

**V. HINWEISE**

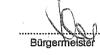
**1. MUNITIONSFUNDE**  
Um gegebenenfalls erforderliche Sondermaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

**2. AUSGLEICHSMAßNAHMEN**  
Als zusätzlicher Ausgleich ist eine Bepflanzung des gepflanzten Baumweges in einer Länge von 30m vorzuziehen. Die Bepflanzung erfolgt als dreifache Heckenpflanzung mit Pflanzabständen von 1,2m. Als 15m ist ein Überhälter zu setzen. Es sind die unter III.1. festgesetzten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Alternativ ist die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Baumweges in einer Länge von 100m möglich. Es sind Pflanzabstände von 15m zu wählen. Als Gehölze sind weiterhin folgende Arten als Solitäräume oder Hochstämme zu verwenden: Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Silber-Weide (Salix alba), Hainbuche (Carpinus betulus). Die Maßnahme erfolgt auf dem Grundstück 19925 der Gemarkung Damshagen, Flur 1.

**3. Biotop- und Artenschutz**  
Während der Brutperiode (01. März bis 15. Juli) sind Baumfällungen zum Schutz brütender Vögel zu unterlassen bzw. nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... erfolgt.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.9.98 durchgeführt worden.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.09.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.05.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.09.97 bis zum 10.09.97 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 2 Abs. 3 und 19 BauGB Maßnahmg öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 10.09.97 bis zum 10.09.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

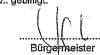
7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

den ..... (Stempel) ..... im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.09.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

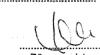
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.09.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.09.97 gebilligt.

Damshagen, den 11.9.98  Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.09.97 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Damshagen, den 27.9.98  Bürgermeister

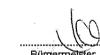
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... bestätigt.

Damshagen, den .....  Bürgermeister

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

Damshagen, den 27.9.98  Bürgermeister

13. 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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.09.97 in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Entschieden von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 249a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.09.97 in Kraft getreten.

Damshagen, den 27.9.98  Bürgermeister

## SATZUNG DER GEMEINDE DAMSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GEMÄSS § 10 BAU GB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3489), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996, sowie nach der BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 28. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen vom 10.09.97 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, Wohngebiet „Nördlich der Gutower Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**SATZUNG DER GEMEINDE DAMSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

Wohngebiet „NÖRDLICH DER GUTOWER STRASSE“

## SATZUNG DER GEMEINDE DAMSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

