

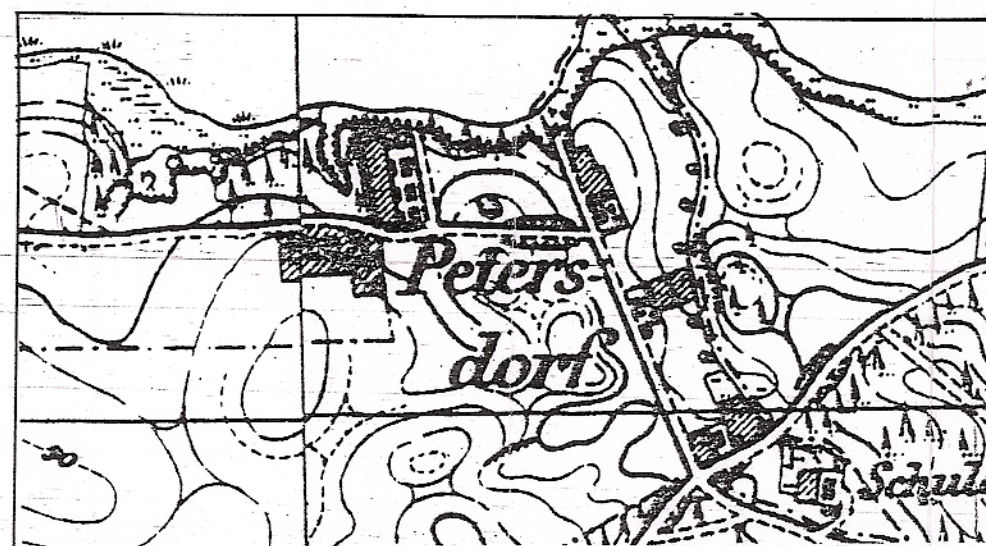
Gemeinde Adamshoffnung

Entwurf Bebauungsplan Nr. 03 " Wohnsiedlung Gartenweg Petersdorf "

Haus + Technik
Planungsbüro für Architektur, Umwelt und Gebäudetechnik
Friedrich - Ebert-Strasse 13 c, 17213 Malchow

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 16. Januar 1998 (BGBl. I Nr. 5, S. 137) und nach § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M - V, Nr. 16/1998 S. 468) hat die Gemeindevertretung Adamshoffnung mit Genehmigung des Landrates folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 für das Gebiet der Gemeinde Adamshoffnung - " Wohnsiedlung Gartenweg Petersdorf " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.



Übersichtskarte

Hinweis

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem schriftlichen mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Abweichung zu § 4 Abs. 3 Bau NVO sind im Allgemeinen Wohngebiet
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Traufhöhen und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf maximal 3,50 m und die Firsthöhe darf maximal 7,50 m bezogen auf die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche im unmittelbaren Bereich vor dem jeweiligen geplanten Gebäude betragen.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 - 5 BauNVO)

Die Wohngebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

1.4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes dienen zulässig.

1.6. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die dargestellten Geh- und Leitungsrechte sind zugunsten der Eigentümer der Kabelverteilerschranke und Anschlussleitungen zu belasten.

2. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 98 (1) LBauO M-V

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche trennen, müssen als Zaun oder als Hecke mit einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m ab Geländeoberfläche erstellt werden.

2.2 Dächer

Im gesamten Geltungsbereich sind als Dachformen für die Hauptgebäude Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig. Neu zu errichtende Gebäude sind als Gebäude mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 22-49° zulässig. Die Dachdeckung ist als Hartdachdeckung in den Farben rot bis braun, anthrazit zu verlegen.

Für Nebengebäude sind Dachdeckungen aus ziegelprofilertem Stahlblech ausnahmsweise zulässig.

2.3 Fassaden

Für die Wohngebäude sind Fassaden aus Putz, Verblendmauerwerk oder Holz zulässig. Die Verwendung von Feldstein ist ebenfalls zulässig.

2.4 Nebengebäude

Die Nebengebäude müssen sich in Material und Farbgebung den Hauptgebäuden angleichen.

2.5 Wege und Stellplätze

Zufahrtswege, Gehwege und Stellplätze sind als unbefestigte, wasserdurchlässige Wege auszuführen. Bei Stellplätzen ist auch eine Teilversiegelung mit wasser- oder luftdurchlässigem Material zulässig.

Grünfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind gemäß Planzeichnung zwei Reihen aus Gehölzen und Bäumen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Bestand) zu pflanzen. Zu den Grundstücken sind drei kleinkronige Bäume lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die 20 m lange Reihe ist mit gebüschbildenden Gehölzen zu schließen. Zur Straße hin sind zwei kleinkronige Bäume lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die 25 m lange Reihe ist ebenfalls mit gebüschbildenden Gehölzen zu schließen.

Art der Bepflanzung:
kleinkronige Bäume: Hochstamm
3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm

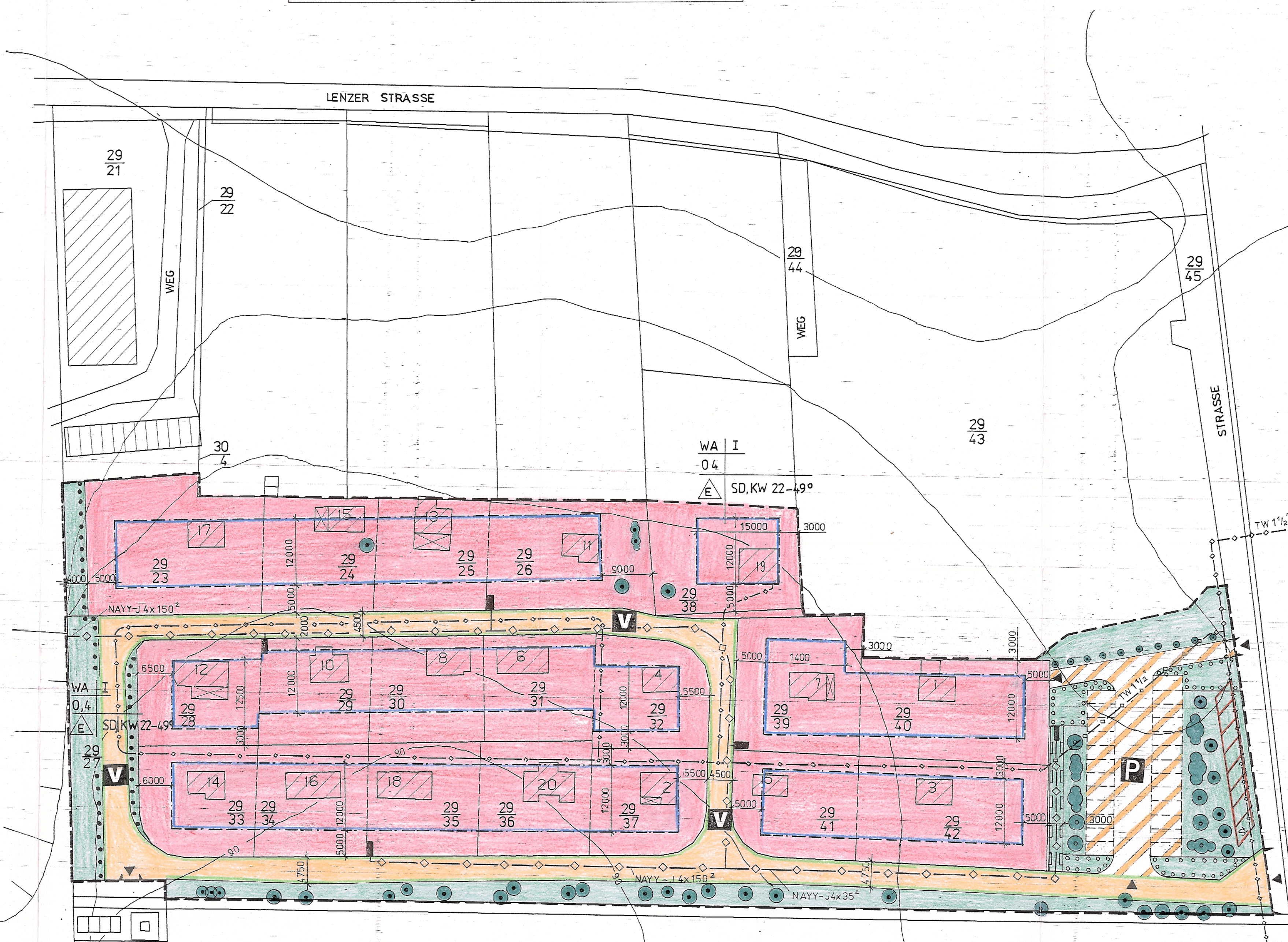
1.9. Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

1.10. Fahrbahnbefestigung

Die Fahrbahn ist in einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterungsart herzustellen.

Teil A Planzeichnung M 1:500



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Bauweise Dachform Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrt

Einfahrtbereich

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch, E - Leitung Bestand

unterirdisch, Trinkwasserleitung Bestand

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen - Bestand

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sträucher

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsspiegel des Amtes Malchow - Land am erfolgt.

Adamshoffnung, den
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

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

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

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

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVBl. M - V, Nr. 16/1998 S. 468)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVBl. M - V S. 29, 89) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1998 (GVBl. M - V S. 634) mit Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung vom 23. April 1999

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 16. Januar 1998 (BGBl. I, Nr. 5, S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446)

Planzeichenverordnung (PlanZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze Garagen und Nebenanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

16. Planzeichen ohne Normencharakter

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Hausanschlüsse Elektro (Verteiler) Bestand

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Öffnungszeiten des Amtes Malchow - Land Di, Mi, Do von 9 - 12 Uhr und Mi von 13 - 18 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im " Amtsspiegel " des Amtes Malchow - Land ortsüblich bekanntgemacht worden.

Adamshoffnung, den
Der Bürgermeister

6. 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 vorliegt. Regreßansprüche können aufgrund dieser Bestätigung nicht abgeleitet werden.

Waren, den
(Unterschrift)
Der Leiter des Katasteramtes

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

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

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

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

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

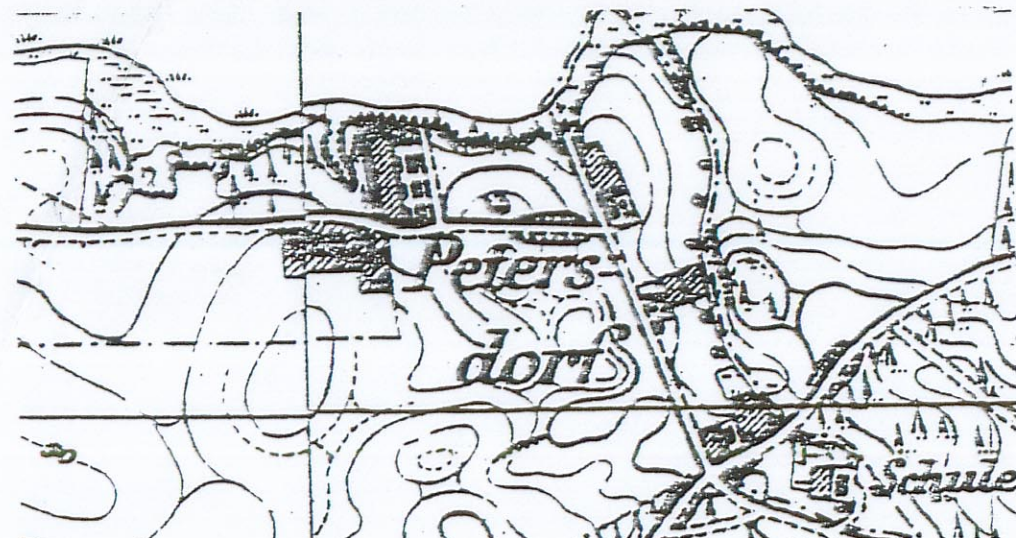
Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im " Amtsspiegel " des Amtes Malchow - Land am 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, 246 u. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Adamshoffnung, den
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 03
"Wohnsiedlung Gartenweg Petersdorf"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 16. Januar 1998 (BGBl. I Nr. 5, S. 137) und nach § 36 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAuO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, Nr. 16/1998 S. 468) hat die Gemeindevertretung Adamsborn mit Genehmigung des Landes folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 für das Gebiet der Gemeinde Adamsborn, "Wohnsiedlung Gartenweg Petersdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.



1. Der Beginn der Erarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, die den Fundort begangen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStMG Mv unverzüglich begreifen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodendenkmalverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStMG Mv (GVB), Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, § 32.12f. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund, die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

Zugunsten der Besitzer und Nutzer und der Besucher des Flurstücks 29/40 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den Bereich der öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung führt, der im Bestand die Zufahrt für das Grundstück darstellt, eingetragen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der geordneten Erschließung des Grundstücks durch die Versorgungsleitungen der zuständigen Versorgungsgesellschaft, es genehmigt dem Besitzern und Nutzern das Grundstückes sowie den Besuchern das Betreten des ausgewiesenen Weges und den Zutritt zu erreichen und zu verlassen. Die Eintragung des Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Besitzer und Nutzer sowie deren Besuchern des Bereichs ermöglicht den Besitzern und Nutzern sowie deren Besuchern das Befahren des Weges zum Zwecke der Erreichbarkeit des Grundstücks sowie zu Ver- und Entsorgungszwecken.

Die Fahrbohle ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen

[illegible]

Ausfertigung :