

DÖRGELIN - STADT DARGUN

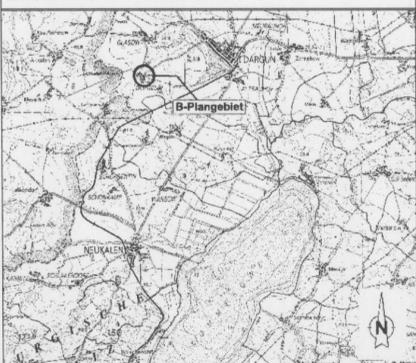
Satzung über den B-Plan Nr.15 "Dörgelin Dorfmitte"



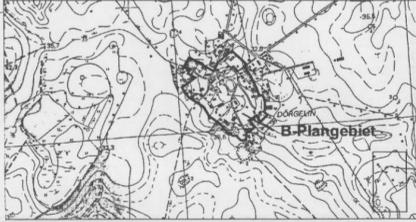
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Baugesetzbuch der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) und des § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBAuO) der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. S. 466, ber. S. 612) in den am geltenden Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Dargun vom und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 "Dörgelin - Dorfmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:

LAGE IM SIEDLUNGSRAUM



ÜBERSICHTSPLAN ORTSLAGE DÖRGELIN



PLANZEICHNERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE	
PLANFESTSETZUNGEN		
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9/1/1 BauGB	
WS Kleinsiedlungsgebiet	§ 2 BauNVO	
MD Dorfgebiet	§ 5 BauNVO	
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO	
I Zahl der Vollgeschosse (Höhenmaß)	§ 16/2/3 BauNVO	
FH 7,00 m Flurhöhe (Bezugspunkt untermehendes Gelände)	§ 16/2/4 BauNVO	
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB	
----- Baugrenze	§ 23/5 BauNVO	
----- Baulinie	§ 23/2 BauNVO	
o offene Bauweise	§ 22/1 BauNVO	
E nur Einzelhaus zulässig	§ 22/2 BauNVO	
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9/1/3 BauGB	
Flächen für den Gemeinbedarf Anlagen und Einrichtungen	§ 9/1/3 BauGB	
F Feuerwehr	§ 9/1/11 BauGB	
B Buswartehaus	§ 9/1/11 BauGB	
Verkehrflächen	§ 9/1/11 BauGB	
----- Straßenbegrenzungslinie	§ 9/1/11 BauGB	
----- Straßenverkehrsfläche (befahrene Wege und Straßen/ Wendeplatz)	§ 9/1/11 BauGB	
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9/1/11 BauGB	
VG - Verkehrsgrün (Rasen)	§ 9/1/11 BauGB	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9/1/11 BauGB	
Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	§ 9/1/12 BauGB	
Pumpstation	§ 9/1/12 BauGB	
gemeinschaftlicher Abfallbehälterplatz (Container)	§ 9/1/14 BauGB	
Grünflächen Natur und Landschaft	§ 9/1/15 BauGB	
Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB	
Grünflächen	§ 9/1/25 BauGB	
Zweckbestimmung: Sportplätze	§ 9/1/15 BauGB	
Grünanlage (mit Sport-, Spiel- u. Freizeleinrichtungen)	§ 9/1/15 BauGB	
Erhaltungsbereich für Bäume	§ 9/1/15 BauGB	
Anpflanzgebiet für Bäume	§ 9/1/15 BauGB	
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/15 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/15 BauGB	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9/1/15 BauGB	
Entwicklung eines naturbelassenen Uferstreifens (Pufferzone)	§ 9/1/15 BauGB	
Wasserflächen	§ 9/1/16 BauGB	
Wasserflächen	§ 9/1/16 BauGB	
Sonstige Pflanzflächen	§ 9/7 BauGB	
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB	
Flurflächung verbindlich	§ 9/7 BauGB	
Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9/1/21 BauGB	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9/1/21 BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs.4 BauNVO	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
unterirdische Hauptwasserleitung (Vorflur L 210)	§ 9/1/13 BauGB	
oberirdische Hauptwasserleitung	§ 9/1/13 BauGB	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 9/6 BauGB	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
Gebäudebestand		
Flurstücksgrenze		
24 Flurstücknummer		
NUTZUNGSSCHABLONE		
Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse*
Grundflächenzahl	zulässige Hausformen	(* bzw. Flurhöhe)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im MD- Gebiet folgende nach § 5 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Nr. 9 – Tankstellen, Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im MD- Gebiet auch ausnahmsweise Vergnügungsbetriebe nicht zugelassen.

1.2 Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WS- Gebiet folgende nach § 2 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen: Nr.3 – Tankstellen.

2.0 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

2.1 Gemäß § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO ist in den Gebieten WS 1*, WS 2, WS 4, WS 5, WS 6, WS 10* und MD die Höhe von Gärten und Heckenanlagen erst in Flucht der zum öffentlichen Verkehrsraum legenden Fassade des Hauptgebüdes bzw. dahinter zulässig.

3.0 Größe der Baugrundstücke § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

3.1 Im Plangebiet werden nur Grundstücke > 600 m² zugelassen.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB und ihre Nutzung

4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind als private Hof- und Grünflächen zu nutzen. Es sind außer einem Hofraum nur Bepflanzungen bis zu max. 60 cm Höhe zulässig.

5.0 Verkehrsflächen/ Anschließ anderer Flächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 In den Gebieten WS 1*, WS 4, WS 5, WS 6, WS 10* und MD dürfen die straßenbegleitenden Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Bebauungen unterbrochen werden. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt, 5m breit, zulässig.

6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

6.1 Die Nutzung der mit "Geh-", Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist nur den entgegenstehenden Eigentümern sowie den betroffenen Versorgungsunternehmen gestattet.

7.0 Pflanzabstände § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

7.1 Auf den Baufeldern WS 1*, WS 4, WS 5, WS 6, WS 10* und MD ist je ein Laubbäum als Hofbaum zu pflanzen. Der Standort des Hofbaums ist frei wählbar. Pflanzquellflächentypen zu verpflanzen, mit Bollen, Stammumfang 18-20 cm Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Hochahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

7.2 Auf den ungenutzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 22/8, 86 und 82/2 sind einheimische Sträucher anzupflanzen:

Strauchothrus	Amelanchier ovalis	Felsenrose
	Cornus sanguinea	Roter Hirtengolb
	Ligustrum vulgare	Heckenrose
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkrähe
	Ribes alpinum	Alpenholunder
	Rosa canina	Hundsrose
	Syringa vulgaris	Fläder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzquellfl.: leichte Sträucher

7.3 Das Kleingewässer auf dem Flurstück 82/2 ist nach naturschutzrechtlichen Kriterien zu renaturieren. Die Sohle ist zu entschleunigen. Die Ufergehänge sind zu erhalten. Das Gewässer ist mit einer 7 m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferstreifen zu entwickeln ist.

Örtliche Bauvorschriften (§86 LBAuO M-V)

1.0 Abmessungen der Hauptbaukörper

1.1 Das Verhältnis von Länge zur Breite der Baukörper muß mindestens 1:1,3 betragen. Die Gebäudelängen dürfen 12m nicht unterschreiten; als maximale Gebäudelängen werden 20m zugelassen.

2.0 Fassaden der Hauptgebäude

2.1 Die Oberflächen der Fassaden können als Putz, Stuckmörtelwerk oder Holzwerkwerk ausgeführt werden. Kombinationen aus diesen werden ebenfalls zugelassen. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Tafelflächen an Außenwänden (aufgehendes Mauerwerk ohne Wandöffnungen) sind bis zu 30% auch aus anderen Materialien (z.B. Holz oder Glas) zulässig.

2.2 Putz ist als Glättputz herzustellen, der plastische Gliederungen erhalten kann. Der Fassadenputz muß über die Gesamthöhe der Fassade einheitlich sein. Plastische Gliederungselemente und Sockelflächen können andersartig gestaltet werden. Als Fassadenfarben sind nur Farbtöne mit einem Hellbezugswert > 35% und < 80% zulässig.

2.3 Fassaden aus Stuckmörtelwerk (auch Verbundmörtelwerk) dürfen nur in den Farbtönen rot, rotgelb, rotbraun, rotweiß und in dem Farbton Kernrot (240/115/71) und Waidlack (210/100/85) erstellt werden. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.4 Fachwerkfassaden dürfen nur als Sichtfachwerk ausgeführt werden. Die Gefache sind oberflächenbündig mit den Fachwerkbalken auszuführen. Vorgebländetes Fachwerk ("Ritterfachwerk") sowie die Verbländung eines vollständigen Fachwerkverbundes durch mit Fassadenfarbe aufgemalt "Holztafel" sind unzulässig.

2.5 Streifenmaß müssen die Fassaden horizontal durch Ausbildung eines Sockels gegliedert sein. Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 50 cm betragen.

3.0 Dachformen / Dachneigungen von Hauptgebäuden

3.1 Als Dachformen sind nur das Satteldach und das Krüppelwalmdach erlaubt. Es werden nur Dachneigungen von 40° - 48° mit asymmetrischen Ausbildungen im Querschnitt gestattet. In dieser Regelung ausgenommen wird nur die Baufläche Gebäude Dorfstraße 33.

4.0 Dachdeckungen von Hauptgebäuden

4.1 Zulässig sind Dachziegel oder Dachsteine im Farbbereich rot bis rotbraun bis rotweiß; glasiertes Material ist nicht gestattet. Blechdächer werden ebenfalls zugelassen.

5.0 Dachguben

5.1 Auf den Dächern dürfen Zwerchhäuser und Gauben errichtet werden. Die Breite aller Zwerchhäuser darf je Dachseite zusammen höchstens 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite betragen. Die Breite von Dachguben darf höchstens 2,0 m betragen; die Abstände untereinander sowie der Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Es darf auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachguben ausgeführt werden. Treppenzugaben sind nicht gestattet. Für die Hohlflächen einer Gaube sind nur das Bedachungsmaterial des Hauptdaches sowie eben nicht glänzende Bleche, Holztreibholz, Kiefern- und ebene Fassadenplatten zulässig. Für die Hohlflächen des Verkehrsraums orientierten Dachflächen dürfen keine Dachbalken, Stiegegehäuse und Dachschächte angeordnet werden.

6.0 Nebenanlagen / Garagen

6.1 Nebenanlagen und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptgebäude zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.

7.0 Einfriedungen

7.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nur Einfriedungen in Form von Hecken und nicht bleichdichten Holzzäunen sowie deren Mischformen in einer Höhe von 1,20 m bis 1,50 m gestattet. Natursteine und Ziegelmauerwerk im Sockelbereich oder als Pfiler zu -läßig; Trockenmauern aus Naturstein werden zugelassen. Bei Ausbildung eines Sockelbereichs darf die Sockelhöhe im Mittel bis zu 30 cm über Terrain betragen.

8.0 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBAuO M-V (Landesbauordnung M-V) handelt, wer

- 1.) die in Punkt 1.1 festgelegten Abmessungen nicht einhält,
- 2.) Oberflächen nicht entsprechend Punkt 2.1 ausführt,
- 3.) Putzfassaden nicht wie in Punkt 2.2 vorgegeben gestaltet,
- 4.) Fassaden aus Sicht- bzw. Verbundmörtelwerk nicht wie im Punkt 2.3 gefordert ausführt,
- 5.) Fachwerkfassaden nicht wie in Punkt 2.4 vorgegeben gestaltet,
- 6.) Fassaden nicht horizontal gliedert wie im Punkt 2.5 vorgegeben,
- 7.) entgegen Punkt 3.1 die Festlegungen zu Dachformen und Dachneigungen nicht einhält,
- 8.) entgegen Punkt 4.1 Dachdeckungen in anderen Materialien und Farbtönen vornimmt,
- 9.) entgegen Punkt 5.1 Dachguben ausbildet,
- 10.) die im Punkt 6.1 festgelegte Gestaltung von Nebenbauten nicht einhält,
- 11.) Einfriedungen nicht wie im Punkt 7.1 vorgegeben vornimmt.

Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis 250.000 Euro belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.01.2001. Der Aufstellungsbeschluss ist am erstbillich bekanntgemacht worden.

Dargun, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zufließende Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i. V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Dargun, Bürgermeister

3. Die frühzeitliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 21.11.2002 durchgeführt worden.

Dargun, Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 31.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dargun, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.1 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dargun, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2003 bis zum 06.06.2003 in der Stadtverwaltung Dargun, Diesterwegstr. 26 während der üblichen Öffnungszeiten

Mo. - Fr.	7.00 - 12.00 Uhr
Mo. - Mi.	13.00 - 16.00 Uhr
Do. - Fr.	13.00 - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgesetzt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 26.04.2003 öffentlich bekanntgemacht worden.

Dargun, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschneit. Hinsichtlich der igerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung groß angelegte die amtliche Flurkarte im Maß 1:..... vorliegt. Regrationsprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, Leiter Katasteramt

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

Dargun, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossene (Az.) mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dargun, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 wurde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i. V. m. der Verordnung zur Anzeigepflicht nach dem Baugesetzbuch (AnzVO) der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Demmin, angezeigt.

Dargun, Bürgermeister

11. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom (Az.) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Dargun, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Dargun, Bürgermeister

13. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 264 Abs. 1a BauGB i. V. m. der Verordnung zur Anzeigepflicht nach dem Baugesetzbuch (AnzVO) sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Umsetzungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Dargun, Bürgermeister

HINWEISE:

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich des B-planes ein Bodendenkmal bekannt. Bei Erdarbeiten können daher jederzeit archäologische Funde und Fundstellen berührt werden. Aufgrund des geringfügigen Eingriffs sind jedoch nur folgende Hinweise zu beachten:

• Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauauftragnehmung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein und eventuell auffindende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

• Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Ostf. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kartengrundlage: Lage- u. Höhenplan (Höhenbezug NN 76) des Vermessungsabtes Dipl.-Ing. (FH) Jülich vom 04.05.2002, an den Ortsblätter im Süden und Nordwesten von den Gebäudebestand aus der Vermessung, Planver GmbH Neubrandenburg von 1991 ergänzt.

Projekt: **DÖRGELIN - STADT DARGUN**
Satzung über den B-Plan Nr.15 "Dörgelin Dorfmitte"

Auftraggeber: Stadt Dargun
Diesterwegstr.23
17159 DARGUN

Plan: **Plan zur Satzung über den B-Plan Nr.15**

2001 B 022 / DWG / D66-fürdargw

Dipl.-Ing. R. Niekötter
Dipl.-Ing. U. Schramm

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplanner beratende ingenieure
August-Milarch-Str.1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581025

Entwurf
Datum: 31.03.2003
Maßstab: 1:1000