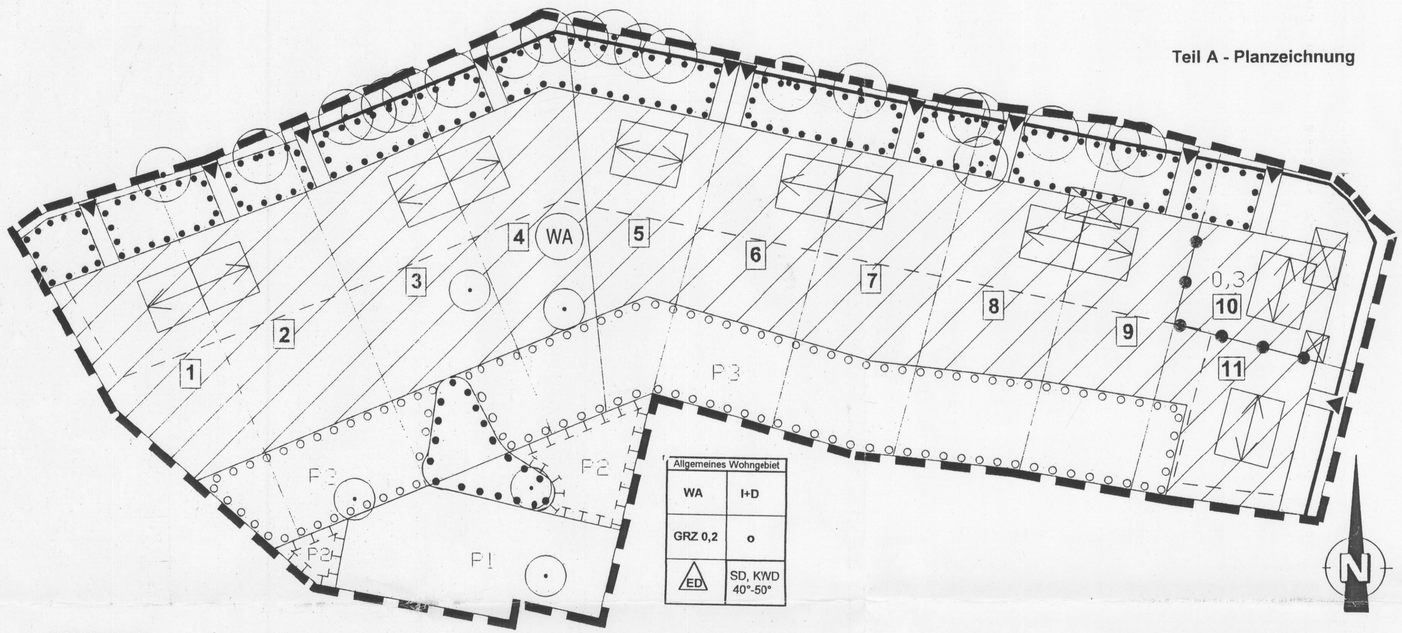
Satzung der Gemeinde Lüttenhagen

Über den Bebauungsplan Nr. 1, „Gutsgarten Cantnitz“ - ENTWURF

Teil A - Planzeichnung



Verfahrensvermerke

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

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist ..... beteiligt worden

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

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

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

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

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... nach § 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der 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.

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

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

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
   oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m.§ 13 Satz 1 BauGB durchgeführt.

   Gemeinde Lüttenhagen, ...

   Siegel Der Bürgermeister

10. 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.

    Gemeinde Lüttenhagen, ...

    Siegel Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Gemeinde Lüttenhagen, ...

    Siegel Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

    Gemeinde Lüttenhagen, ...

    Siegel Der Bürgermeister

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

    Gemeinde Lüttenhagen, ...

    Siegel Der Bürgermeister

14. 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 ..... 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Gemeinde Lüttenhagen, ...

    Siegel Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388) erläßt die Gemeinde Lüttenhagen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Gutspark Cantnitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B):

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/ BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990/ PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,30 Grundflächenzahl (GRZ)

Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	
WA	I+D
GRZ 0,2	o
ED	SD,KWD 40°-50°

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

Baugrenze

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grundstückszufahrten

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

P 1;2;3... Private Grünflächen, hier: Hausgärten

6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bestandsbäume, die dem Baumschutz unterliegen und gerodet werden dürfen

Bestandsbäume, die nicht dem Baumschutz unterliegen und gerodet werden dürfen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen , nicht eingemessen
Straßenbäume, eingemessen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 86 LBauO M-V)

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

40°-50° Zulässige Dachneigung

9. Darstellungen ohne Normcharakter

68 Flurgrenzen, Flurstücksnummern

Abriß von baulichen Anlagen

Möglicher Grundstückszuschnitt

1 Grundstücksnummern

Mögliche Gebäudestellung

Teil B-Text
in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung (nach § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

1.2. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind Gebäude bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 50 m² je Grundstück von den Festsetzungen nach 1.2. ausgenommen, die der WA-typischen gärtnerischen Nutzung oder Kleintierhaltung dienen. Diese Gebäude können ausnahmsweise auch der beschränkten (hobbymäßigen) Haltung von Pferden dienen.

1.5. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.

1.6. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.7. Der Ausbau des Dachgeschosses ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

2. Verkehrserschließung

2.1. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt bis maximal 3 m Breite zulässig.

3. Grünordnung

3.1. Bestandsbäume, die nicht als Erhalt festgesetzt sind, aber dem Baumschutz unterliegen, sind bei Fällung mit zwei Bäumen pro gefälltem Baum zu ersetzen. Als Ersatz sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, StU 12-14 cm, 2 x v., Hochstamm bzw. Hochstammobstbäume, StU 10-12 cm, 2 x v. laut Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2. Grundstückszufahrten, Hof- und Wegeflächen sowie Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu minimieren und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3.3. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwenden (z.B. Gartenbewässerung). Überschüssiges Wasser ist zu versickern bzw. dem örtlichen Kanalnetz zuzuführen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse nicht mit ein.

3.4. Die private Grünfläche P 1 ist als Grabeland (Garten) im Bestand zu erhalten.

3.5. Die private Grünfläche P 2 ist als extensives Grünland anzulegen bzw. zu erhalten.

3.6. Die private Grünfläche P 3 ist als Streuobstwiese mit 1 Hochstammobstbaum, StU 7-10 cm, 2 x v., je 10 m² anzulegen. Für jeden erhaltenen Bestandsbaum, der dem Baumschutz unterliegt und gerodet werden darf, aber erhalten bleibt, kann auf die Pflanzung von jeweils 2 Stück Hochstammobst in der Streuobstwiese verzichtet werden (Vermeidungsgebot).

3.7. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ist die Pflanzung von Nadelgehölzen im straßenzugewandten Raum (Vorgärten) unzulässig.

4. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V
- örtliche Bauvorschrift über Gestaltung -

4.1. Doppelhäuser sind im Dach und den Außenwänden in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

4.2. Fassaden
- Zulässig sind Ziegelmauerwerk in roten Farbtönen und heller Putz sowie konstruktives Holzständerfachwerk mit Ausfachungen wie oben.
- Holzschalungen sind in Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig.
- Fassaden sind mit Sockel auszubilden. Die Sockelhöhe darf 0,50 m nicht übersteigen. Als Sockelmaterial kann Ziegel, Feldstein, Beton und dunkler Putz angewendet werden.

4.3. Dächer
- Dächer sind symmetrisch auszubilden.
- Sie sind als Pfannen- oder Biberschwanzdeckung in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Reetdächer können zugelassen werden.

4.4. Einfriedungen
- Straßenseitige Einfriedungen sind aus Feldstein zu errichten.
- Ihre Höhe soll zwischen 1,0 und 1,5 m betragen.
- Ziegelsichtiges Mauerwerk ist für Pfeiler, Abschlüsse und Abdeckungen zulässig.
- Vorhandene Feldsteinmauern sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuerrichtungen sind im Erscheinungsbild den vorhandenen anzupassen.
- Die RAS LG-4 (Wurzelschutz) ist einzuhalten, d.h. verringerte Fundamentstreifen, Wurzelbrücken o.ä. sind ggf. erforderlich.

4.5. Mülltonnen und Gasbehälter sind so unterzubringen, daß sie straßenseitig nicht eingesehen werden können.

Hinweise:

zu 3.1. Mit der Mitteilung über den Baubeginn ist der Gemeinde die Anzahl der zu rodenden Gehölze sowie Art und Ort der Ersatzpflanzung mitzuteilen.

zu 3.3. Offene Gräben im Gebiet sind naturnah zu gestalten.

Zu 3.5. Bei einer extensiven Nutzung ist eine Beweidung mit max. 1 GV/ha oder ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr incl. Abtransport des Mahdgutes notwendig.

186/91-01

Gemeinde Lüttenhagen
Kreis Mecklenburg-Strelitz

Bebauungsplan Nr. 1 „Gutsgarten Cantnitz“ Entwurf	Maßstab: 1 : 500	Blatt : 0/2
	Datum : 23.04..1999	Planer :

Schwarz-Weiß-Kopie