# Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr.26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" , Entwurf

## Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

( gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 )

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,i.v.m. § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,i.v.m. §16 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB,i.v.m. § 22,23 BauNVO

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — verkehrsberuhigter Bereich
F — Fußweg

**5. GRÜNFLÄCHEN**
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche öffentlich

**6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9Abs.1 Nr20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9Abs.1 Nr.25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9Abs.1 Nr.25b BauGB
Anpflanzen von Bäume
Ersatzgebot für Bäume
Baumfällung

**7. SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr.21 u. 6 BauGB
L/F — Leitungs- u. Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger
25° - 50° — Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. §9 Abs. 4 Bau GB

**Kennzeichnung ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme**

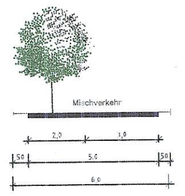
vorhandene unterirdische Abwasserleitung
vorhandene unterirdische Regenwasserleitung
vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung AZ1000
A — A — Schnittlinien der Strassenquerschnitte
vorhandene Bebauung
Gemarkungsgrenzen
Flurstücksgrenzen Bestand
23/2 — Flurstücksbezeichnung
43,79 — Höhenpunkt (Höhensystem HN)
Schacht
Böschung

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| GRZ | GFZ |
| Baumöder Hausform | Dachneigung |

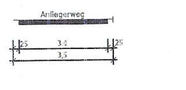
Nutzungsschablone

**Straßenquerschnitte**
ohne Normcharakter

Schnitt A–A




Schnitt B–B




Schnitt C–C

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO )

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke, für die Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig .

**2. Höhe baulicher Anlagen**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO)

- Für die eingeschossige Bebauung und für die zweigeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,5 m festgelegt.
Als Bezugspunkt der festgelegten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

- Carports dürfen 3,0 m Traufhöhe nicht überschreiten.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs1. Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- In den straßenbegrenzenden Bereichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengeräthäuser und Gartenpavillons bis 9 qm Grundfläche zulässig.

### II. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs.1 Nr. 20,25a und 25b BauGB i.V. mit § 13 Abs.4 LNatG)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**1. Erhaltungsgebot**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25 a und b BauGB)

Im Plangebiet sind die gemäß BaumSchVO SN geschützten Gehölze sowie die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB der festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und bei Beeinträchtigungen oder Abgang wertgemäß mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

**2. Pflanzgebote**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr. 25 a und b BauGB)

-Es ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.

-Bauanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Erschließung.

**3. Maßnahmenfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 a BauGB)

Im östlichen Teil des Plangebietes wird Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Diese Fläche dient neben der Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen auch dem dauerhaften Erhalt bestehender, ökologisch wertvoller Strukturen, u.a. dem gemäß Landschafts-schutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Kleingewässer.
Innerhalb dieser Fläche kommt es entsprechend der Geländetopographie zu Anpflanzmaßnahmen.Der Bereich parallel der bebauten Fläche wird mit Heckenstrukturen und Einzelbäumen sowie Sukzessionsbereichen abgegrünt, während im Bereich des tiefer gelegenen Kleingewässers vorrangig Feuchtgebüsche angelegt werden.

(Festsetzungen zum Punkt II folgen in Grundlage des Grünordnungsplanes, der z. Zt. erarbeitet wird)

**4. Pflanzqualitäten/ Arten**

Für alle Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich einheimische, standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.
Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14 - 16 cm
Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175/ 200 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

**Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten**

**Deutscher Name (Lateinischer Name)**
**Bäume:**
Hängebirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur),
Vogelkirsche (Cerasus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata),
Rotbuche (Fagus sylvatica),

**Sträucher**
Sauerdorn (Berberis vulgaris), Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa),
Haselnuß (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea),
Rotdorn (Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Liguster (Ligustrum vulgare),
Strauch- / Beerrosen / Nutzobststräucher

### III. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 - L. BauO M-V

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Als Dachform für die Wohngebäude sind nur Sattel-,Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zulässig.
Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- Nur harte Dacheindeckung ist zulässig.

- Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.

- Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.

-Der Holzanteil bei den Wohngebäuden darf bis zu 80 % der Außenwandgestaltung betragen.

- Für Nebenanlagen,Garagen und Carports ist das Material des Hauptgebäudes zu wählen oder Holz ist zur Außenwandgestaltung zulässig.

- Die Stellplätze beweglicher Abfallbehälter sind entweder in Schränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch berankte Pergolen einzufassen.

- Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.

**2. Einfriedungen**

- Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig, davon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind nur 0,60 m hoch zulässig.

### IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Für baubedingte Baumfällungen sind die Fällantträge lt. Baumschutzverordnung zu stellen.

- Auf die gutachterliche Empfehlung, das Wasser des ersten unbedeckten Grundwasserleiters bis auf weiteres wegen der festgestellten erhöhten Gehalte an Nitrat- und Ammoniumionen nicht als Trinkwasser und nicht zur Bewässerung von Pflanzen zu verwenden, die zur Nahrungsaufnahme vorgesehen sind, wird hingewiesen.

**Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter **III. Örtliche Bauvorschriften** getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL IS. 2141) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GVOBL. M-V S. 388) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom .....
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. ..... "Ziegenkoppel"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 (1) BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

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

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

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

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

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

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Gadebusch, ..... Siegel ..... Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

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

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

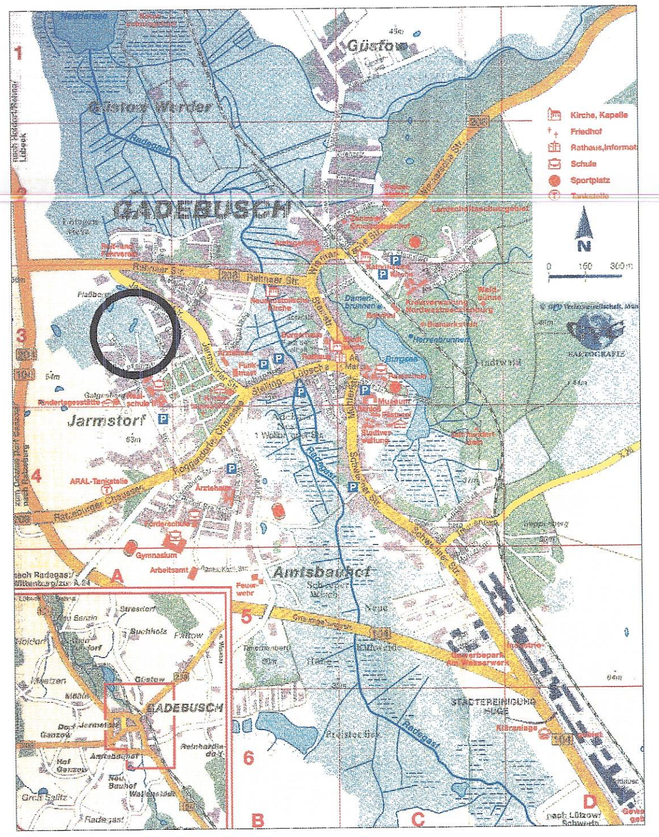
10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... In Kraft getreten.

Gadebusch, ..... Siegel ..... Bürgermeister

### ÜBERSICHTSPLAN




Bebauungsplan Nr.26, Entwurf

"Ziegenkoppel" Stadt Gadebusch

Vorlauf 15.11.01 Sa. 81.23

# Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr.26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel", Entwurf

Teil A - Planzeichnung

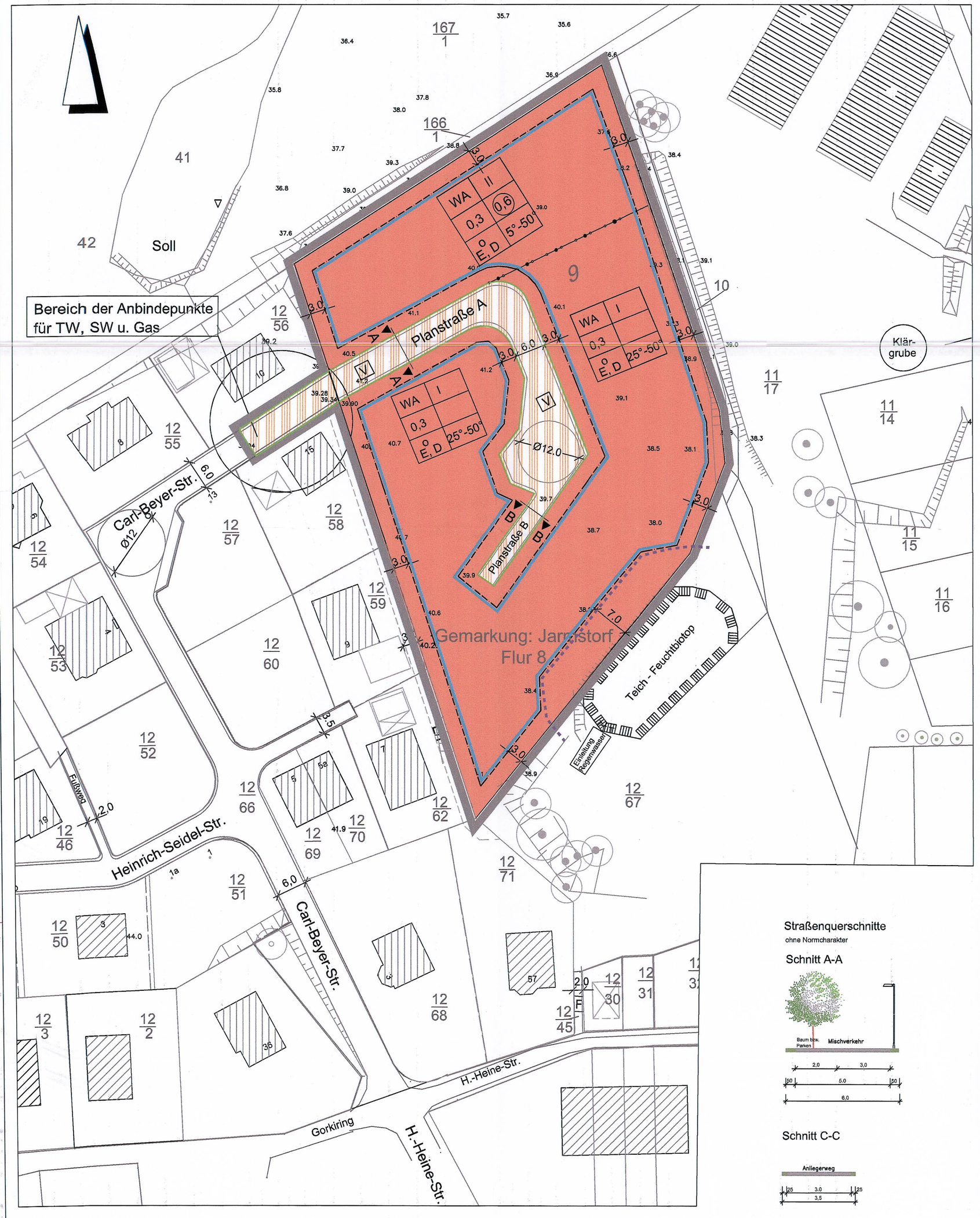
Teil B - Textliche Festsetzungen

Präambel

# Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" der Stadt Gadebusch, Entwurf

## Teil A - Planzeichnung

M 1:500




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

( gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 )

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.v.m. § 22,23 BauNVO

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

**8. SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB

25° - 50° — Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. §9 Abs. 4 Bau GB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauGB

### II. Darstellung ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme

Schnittlinien der Strassenquerschnitte

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen Bestand

9 — Flurstücks-Nr.

38.7 — Höhenpunkt (Höhensystem HN)

Böschung

7 m Abstandslinie bei Gewässern nach § 81 Abs. 12 LWaG

Baumbestand

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise/ Hauptform | Dachneigung |

Nutzungsschablone

**Straßenquerschnitte**
ohne Normcharakter

Schnitt A-A




Schnitt C-C




## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §1 Abs.5 und § 4 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke,für die Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO)

- Für die eingeschossige Bebauung und für die zweigeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,5 m festgelegt.
Als Bezugspunkt der festgelegten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
- Carports dürfen 3,0 m Traufhöhe nicht überschreiten.

**3. Versickerung von Niederschlagswasser**
( § 9Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser (u.a. von den Dachflächen,versiegelten Flächen) ohne Beeinträchtigung Dritter auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück einer Wiederverwendung zuzuführen,wenn die Bodenverhältnisse dieses zu lassen. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

### II. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1a BauGB)

**1. Pflanzgebot**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 I.V. mit Nr.25a BauGB)

- In dem WA-Baugebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

**2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 I.V. mit Nr. 20 BauGB)

- Auf 2.250 m² Fläche des Flurstückes 71/ 2, der Flur 1 der Gemarkung Wakenstädt ist eine Strauchhecke mit Überhältern (4 m breit) und Krautsaum (2 m breit) anzulegen.
Länge der Hecke: 375 m
Pflanzung: Je 100 m² Strauchhecke sind jeweils 10 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen, 30 % der Fläche wird der Sukzession überlassen.
Pflanzweise: 3-reihige, versetzte Pflanzung:

Gehölzzahl / Arten:
a)Anzahl der Heister:105 Stück (Qualität: 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch);
Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Gemeine esche, Eberesche, Winterlinde, Feldulme;
b)Anzahl der Sträucher:
420 Stück (Qualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch);
Faldahorn, Haselnuss, Eingriffliger Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder;

**3. Realisierung**

- Die Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Rechtskraft der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes anzulegen und der Stadt anzuzeigen. Die Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen (einschließlich Bewässerung bei Bedarf), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Ersatzpflanzung,zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.
Die Errichtung eines mindestens 1,5 m hohen Wildverbisschutzzaun um die Pflanzfläche einschließlich des Krautsaumes ist vorzunehmen.

### III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 L BauO M-V

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Als Dachform für die Wohngebäude sind nur Sattel- ,Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zulässig.
Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen,Garagen und Carports.
- Nur harte Dacheindeckung ist zulässig mit der Ausnahme, dass Gründächer zugelassen sind.
- Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.
- Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.
- Der Holzanteil bei den Wohngebäuden darf bis zu 80% der Außenwandgestaltung betragen.
- Für Nebenanlagen,Garagen und Carports ist das Material des Hauptgebäudes zu wählen oder Holz ist zur Außenwandgestaltung zulässig.
- Die Stellplätze beweglicher Abfallbehälter sind entweder in Schränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch berankte Pergolen einzufassen.
- Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.

**2. Einfriedungen**
- Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig, davon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind nur 0,60 m hoch zulässig.

### IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Am südlich angrenzenden Feuchtbiotop sind in einer Breite von 7,0 m gemäß § 81 Uferschutz des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) bauliche Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nur mit Ausnahmegenehmigung zulässig.

**Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter **III. Örtliche Bauvorschriften** getroffenen textlichen Festsetzungen **dieses Planes** verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch vom ..... die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Aufstellungsbeschluss vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

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

Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

3. Die Behörden und die Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

5. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Gadebusch,..... Siegel .....
Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung mit dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

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

..... Siegel .....

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

Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

9. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt. Eine Umwelterklärung wurde der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beigefügt.

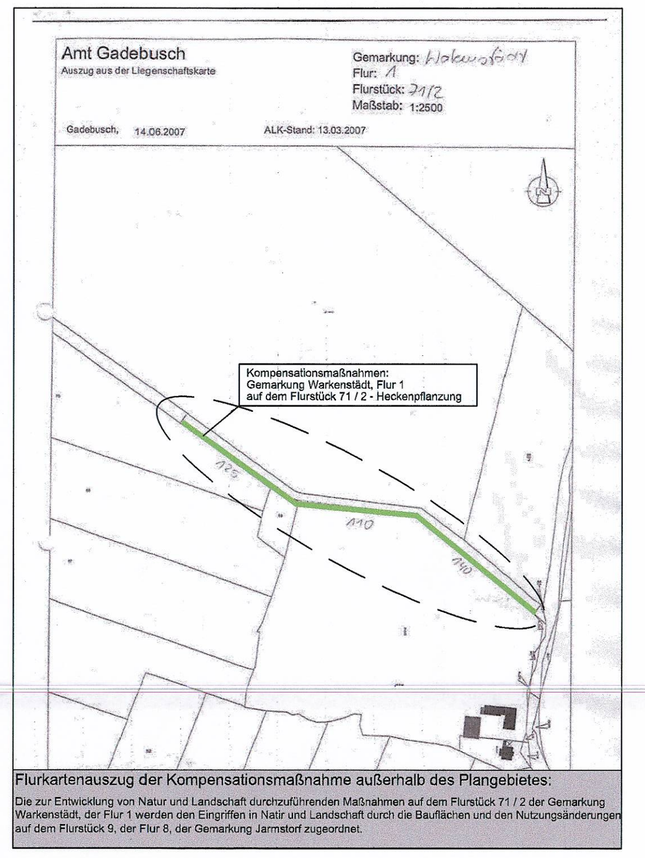
Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

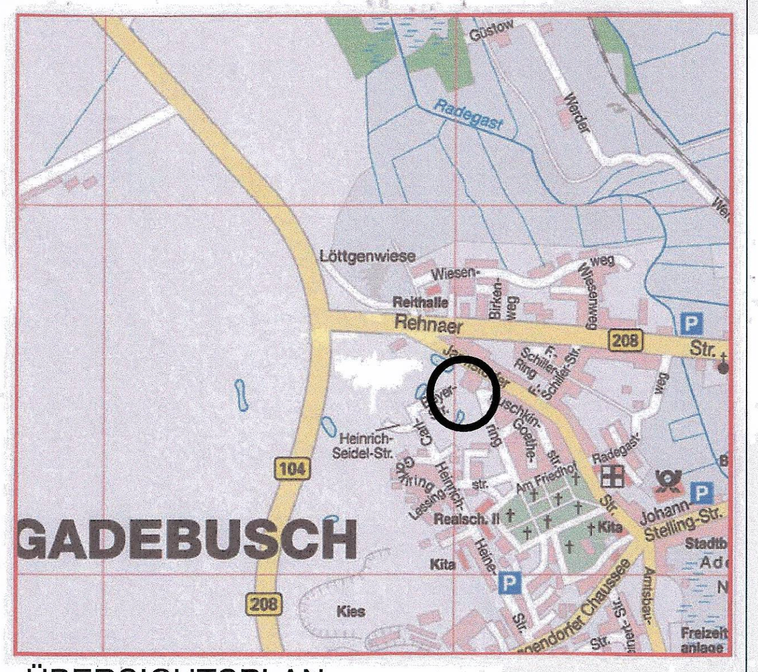
Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Gadebusch, ..... Siegel .....
Bürgermeister




Flurkartenauszug der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:
Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstück 71 / 2 der Gemarkung Wakenstädt, der Flur 1 werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauflächen und den Nutzungsänderungen auf dem Flurstück 9, der Flur 8, der Gemarkung Jarmstorf zugeordnet.




ÜBERSICHTSPLAN

# Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.26 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" der Stadt Gadebusch,

Entwurf

Stand: Juli 2007

Stand: 02.07.2007

# Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.28 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" der Stadt Gadebusch, Entwurf

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Begründung

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.28 "Wohnbebauung Ziegenkoppel" der Stadt Gadebusch, Entwurf