Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 30 "Altes Wasserwerk“ 1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 nach § 13 BauGB

1. Die Stadtvertretung Gadebusch hat am 05.12.2011 die einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 nach § 13 Baugesetzbuch beschlossen.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus dem Textteil (Teil B) und der Begründung wurde am 05.12.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

3. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung sowie der Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Gadebusch, den 19.12.2011

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

4. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 20.12.2011 gemäß Hauptsatzung im Internet, zu erreichen über die Homepage des Amtes Gadebusch unter http:// www.gadebusch.de, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch, Bauamt während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen.
Die Satzung ist mit Ablauf des 20.12.2011 in Kraft getreten.

5. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtbehörde angezeigt worden.

Gadebusch, den 21.12.2011

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. S.619) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der z.Z. rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **05.12.2011** folgende Satzung der Stadt Gadebusch über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet "Altes Wasserwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gadebusch, 03.01.2012

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG FÜR AB- LAGERUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafo

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - ungefährer Verlauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Erhalt öffentliche Grünfläche

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohngebäude / Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig fortfallender Zaun

Flurstücksnummer

3,50 m — Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA | o | 0,4 | I
- Wohngebietsfestsetzung
- Bauweise
- Geschossigkeit
- Grundflächenzahl

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. **Bauliche Nutzung**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wie
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,50 und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,70 m und höchstens 7,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante des Rohfussbodens des vorhandenen Trafogebäudes der Wemag AG) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

1.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (Garagen und Carports nach § 12 Abs. BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der westlichen Schweriner Straße und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

2. **Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB**

2.1 Innerhalb des Plangebietes ist der Erhalt der östlich gekennzeichneten Grünfläche auf Dauer zu gewährleisten.

3. **Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
Örtliche Bauvorschrift für das Wohngebiet

3.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 45 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

3.2 Es sind rote, braune oder anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

3.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 3 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

4. **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen** - passive Schallschutzmaßnahmen

4.1 Schlaf- und Kinderzimmer der künftigen Wohngebäude sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

4.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Außenwohnbereiche nur auf den Westseiten der Gebäude zulässig.

Hinweise:

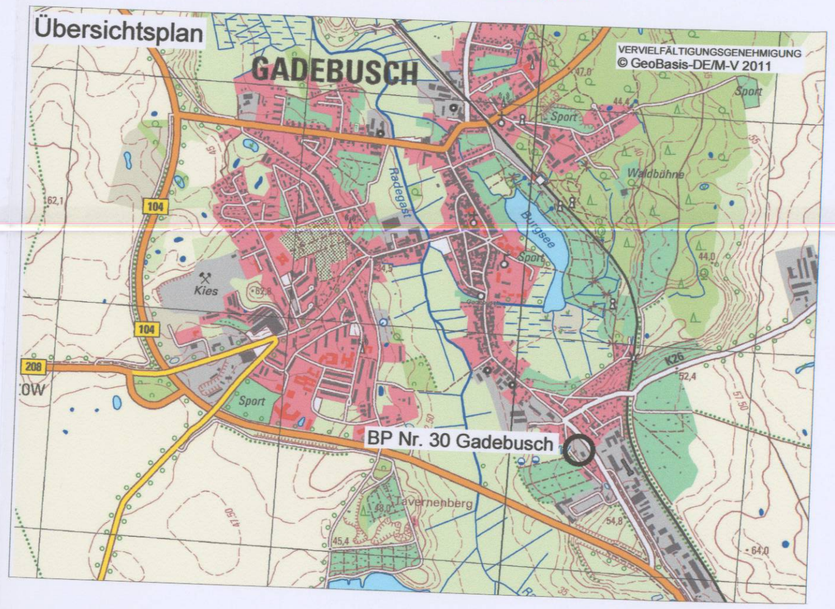
Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt im Plangebiet bei weniger als 56 dB(A), so dass nach DIN 4109 dem Plangebiet der Lärmpegelbereich I zuzuordnen ist.
Während der Erntesaison können im Nachtzeitraum Geräuschimmissionen auftreten, die den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschreiten. Der Orientierungswert für dörfliche Mischgebiete von nachts 45 dB(A) wird nicht überschritten.

Hinweise

1. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind bei Bauarbeiten innerhalb des Gebietes in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Schächte und Bodenfundamente zu beachten.
4. Innerhalb und am Rande des Plangebietes grenzen Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen an das Baufeld, die zu berücksichtigen sind.
5. Die Hinweise des Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.Mai 2001 mit den Hinweisen zur Messung und Beartteilung von Lichtimmissionen sind zu beachten (u.a. Einsatz von Natriumdampflampen).

Hinweis: **Die rot gekennzeichneten Texte stellen die 1. Änderung dar.**

Übersichtsplan



Ausfertigung:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	**Dezember 2011**
Vorentwurf:	Dezember 2011
Planungsstand	
	Datum:

Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 30 "Altes Wasserwerk“ 1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Kartengrundlage:
Auszug aus dem aktuellen Liegenschaftskataster Landkreis Nordwestmecklenburg vom 18.08.2008 ergänzt durch Luftbilder und örtliche Begehung März 2009

Maßstab 1 : 500

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice