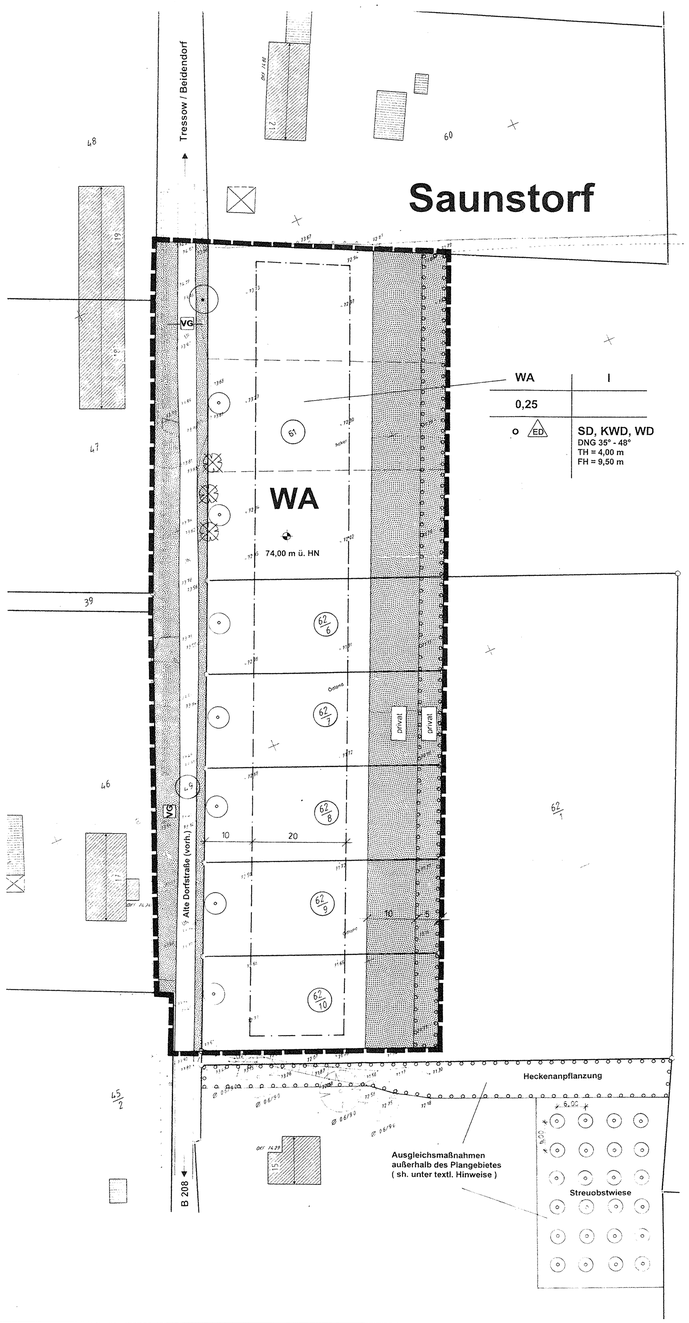
SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ über den Bebauungsplan Nr. 5 " Saunstorf Nordost "

Teil A - Planzeichnung , M 1 : 500

Gemeinde Bobitz
Gemarkung Saunstorf
Flur 1



Zeichenerklärung

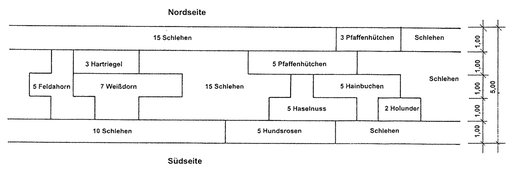
Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. I Nr.3) vom 22.01.1991.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
...m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
35° - 48°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
VG	Verkehrsgrün (öffentl.)	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB
privat	Zweckbestimmung: private Hof- und Gartenfläche	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Anpflanzung: Bäume	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungs-Bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) Nr.7 BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
62/10	Nummer des Flurstückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	zu entfernender Baum	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

Pflanzschema für 5-reihige Hecke, M 1 : 100



Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1. Ausschluß von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 5 nicht zulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO

dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

4. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zufahrten zu den Einzelgrundstücken sind jeweils in einer Breite von maximal 4 m zulässig, deren Anzahl ist auf eine je Grundstück beschränkt.

5. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

6. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hof- und Gartenfläche" sind genehmigungsfreie bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a (3) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.25 BauGB in Verbindung mit dem § 1 a (3) BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:

7.1.1
Am Rand der Flurstücke 61, 62/6 - 62/10 ist als Kompensationsmaßnahme eine naturnahe Heckenfläche am Rand zur Ackerfläche in 5 m Breite anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher, 3 x verschult, mind. 80 - 100 cm, ausschließlich heimischer Arten im Verband von 1 x 1 m gemäß Pflanzenliste Punkt 7.1.3 zu pflanzen. Alle 15 - 20 m ist eine Gruppe aus 3 - 5 Heistern, 2 x verschult, 175 - 200 cm heimischer Bäume gemäß Pflanzenliste Punkt 7.1.4 zu setzen.
Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellungs- und zweijährigen Entwicklungspflege zu pflegen und gegen Wildverbiss einzufrieden.

7.1.2
Auf dem Flurstück 61 sind als weitere Kompensationsmaßnahme zwei, auf den Flurstücken 62/6 - 62/10 je ein hochstämmiger Baum an der Straße als Hausbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Laubbäume, 3 x verschult, mind. u 16 - 18 der Art Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellungs- und zweijährigen Entwicklungspflege zu pflegen und gegen Wildverbiss einzufrieden.

7.1.3
Pflanzenliste einheimischer Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

7.1.4
Pflanzenliste einheimischer Bäume für Heister der Hecke: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur).

7.2. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

7.2.1
Der in der Planzeichnung im Flurstück 61 dargestellte vorhandene Baum an der Grundstücksgrenze ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Pflege- und Entwicklungsschnitte sind zulässig.
Die zu erhaltende Kastanie ist während der Bauzeit durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

7.2.2
Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Mutterboden ist zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten, im Geltungsbereich der Satzung wieder zu verwenden oder einer Verwertung zuzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M / V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 5 "Saunstorf Nordost".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Hauptdächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 35° - 48° zu errichten. Sie sind mit Dachziegeln bzw. - steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder dunkelgrün auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecke oder Holzzäune zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Hecken oder Holzlattenzaun zulässig.

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

7. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

8. Ordnungdwidrigkeit

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

Textliche Hinweise

* Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien. Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

* Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere 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 der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 evtuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

* **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der mit der geplanten Bebauung verbundene Eingriff nur teilweise ausgeglichen werden.
Das vorhandene Ausgleichsdefizit wird auf dem Flurstück 62/4 wie folgt ausgeglichen:

Am Rand des Flurstückes 62/4 ist eine naturnahe Heckenfläche von 640 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher, 3 x verschult, mind. 80 - 100 cm, ausschließlich heimischer Arten im Verband von 1 x 1 m gemäß Pflanzenliste Pkt 7.1.3 zu pflanzen. Alle 15 - 20 m ist eine Gruppe aus 3 - 5 Heistern, 2 x verschult, 175 - 200 cm heimischer Bäume gemäß Pflanzenliste Pkt. 7.1.4 zu setzen.
Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellungs - und zweijährigen Entwicklungspflege zu pflegen und gegen Wildbiss einzufrieden.

Als weitere Kompensationsmaßnahme ist auf dem Flurstück 62/4 in einer Tiefe von ca. 27,5 m vom Acker ausgehend über die gesamte Grundstücksbreite von ca. 40 m eine Streuobstwiese anzulegen.
Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen und in natürlicher Sukzession als Wiese zu entwickeln.

Obstbäume: Obsthochstämme, 10-12 cm Stammumfang,

Arten:
- Äpfel: Maulus Alkmene, Maulus Boskop, Maulus Cox Orange, Maulus Gravensteiner, Maulus Klarapfel
- Birnen: Pyrus Alexander Lucas, Pyrus Gute Luise, Pyrus Vereinsdechantsbirne
- Walnuss: Juglans regia
- Kirschen: Prunus Büttners Rote Knorpelkirsche, Prunus Große Schwarze Knorpelkirsche
- Pflaumen: Prunus Anna Späth, Prunus Hauszwetsche, Prunus Große Reneklode

Flächengröße: 1100 m²

Die Fläche ist einmal jährlich ab Mitte September zu mähen, das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB, d.h. durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 62/4 der Flur 1,Gemarkung Saunstorf.

Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 5 " Saunstorf Nordost "

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 einschließlich aller bis zum 20. Juli 2004 rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern(LBauO M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.02.05 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 " Saunstorf Nordost " für das Gebiet der Ortslage Saunstorf, Flur 1, Flurstück Nr. 62/6 - 62/10 und Teilflächen der Flurstücke 49 und 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.06.04
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 29.09.04 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.11.04 bis zum 09.12.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.09.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

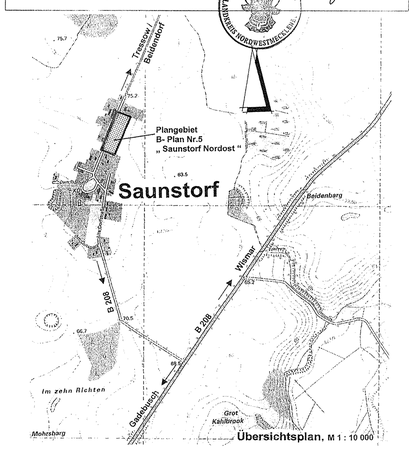
Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den — Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.02.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.02.05 gebilligt.
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Bobitz, den 16.02.2005 — Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.02.05 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 23.02.05 in Kraft getreten.
Bobitz, den 02.03.2005 — Der Bürgermeister



Übersichtsplan, M 1 : 10 000

Gemeinde Bobitz

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 5

" Saunstorf Nordost "