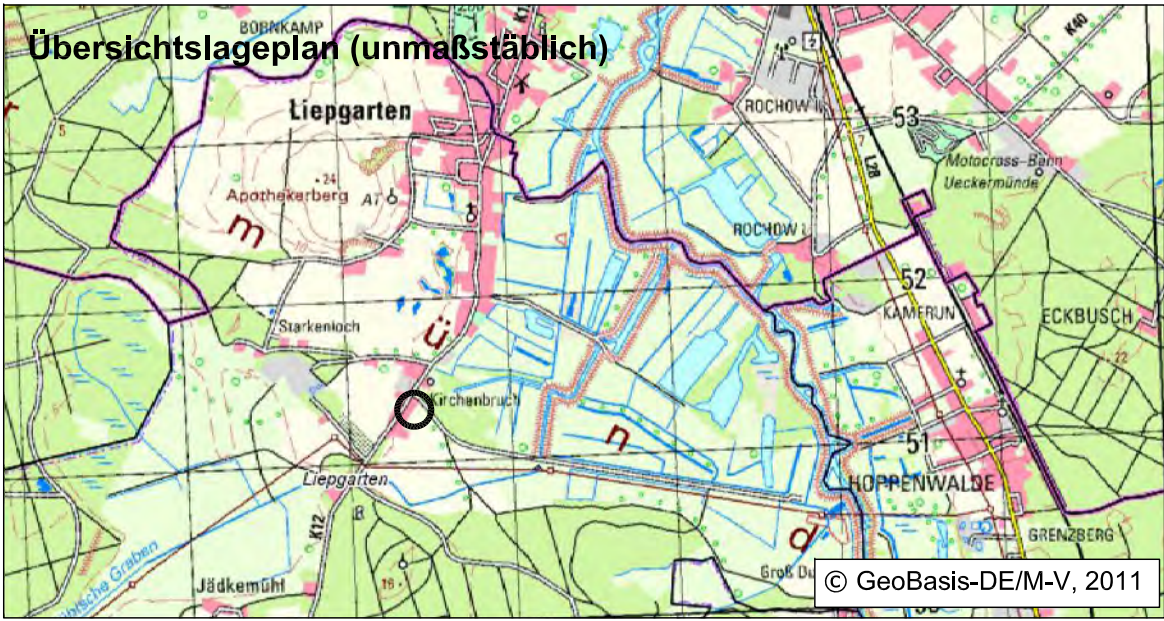


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/2011 "Torgelower Str. 13" der Gemeinde Liepgarten

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 250



PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Liepgarten vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/2011 "Torgelower Str. 13" der Gemeinde Liepgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH
Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortslage, östlich der Kreisstraße UER 12 und umfasst Teile des Flurstückes 741 der Flur 1, der Gemarkung Liepgarten mit einer Gesamtgröße von ca. 1340 m².

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
I Zahl der max. Vollgeschosse

- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ (§ 22 u. 23 BauNVO)
Stellung der baulichen Anlagen

a abweichend Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Firstrichtung für Hauptgebäude

- 1.4 Sonstige Planzeichen

741 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellung ohne Normcharakter
741 Flurstück mit Flurstücksbezeichnung
50 Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone / Erläuterung

GRZ 0,4	a	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
I	ED	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Haus typ
TH 3,50	FH 8,50	Traufhöhe als Höchstmaß	maximale Firsthöhe

Darstellung der unter 1.6 festgesetzten Vermeidungsmaßnahme
CEP-
Maßnahme

Amtlicher Lage- und Höhenplan	
Gemeinde: Liepgarten	Gemarkung: Liepgarten
Flur: 1	Flurstück: 741
Objekt: Torgelower Straße 13	Akt: 24/211
Bauherr / Antragsteller: Ansgart und Uwe Bengelhof Torgelower Straße 13 17375 Liepgarten	
Gemessen am: 07.09.2011	Lageplan: 42/183
Ausgeführt am: 04.10.2011	Höhenplan: 10/76
Mithaus	Blau
1:1	1:1
Es wird keine Garantie übernommen, dass die Eintragung von Daten und nur mit Zustimmung der Bauherren gesichert ist.	
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Daten und nur mit Zustimmung der Bauherren gesichert ist.	
Dipl.-Ing. Petra Zeise Geotechnische Vermessungsplanung Postfach 2 17305 Prenzlau Tel.: 03075 2074-0 Fax: 03075 2074-19 E-Mail: zeise@vermessungs-zeise.de	

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Die ansonsten in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen
werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- Die maximale Traufhöhe von Hauptgebäuden beträgt 4,00 m bezogen auf die am Gebäude befindliche natürliche Geländeoberfläche.
Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen am Gebäude befindlicher natürlicher Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes an der Fassade mit der Dachhaut.
1.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebengebäude und Nebenanlagen sind gegenüber dem Hauptgebäude zurückgesetzt einzuordnen und sind im Bereich von 20 m ab Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- Die abweichende Bauweise besteht darin, dass an eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Die Mindestabstandsfläche wird auf 1,90 m festgesetzt.
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)
- Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur ebenerdige Stellplätze, Wege und Zufahrten zulässig.
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Um einer Störung oder Tötung von Fledermäusen durch die geplanten Bauarbeiten sicher vorzubeugen, sind am Westgiebel ab Ende November des Jahres 2011 vorhandene Spalten zwischen Dachbalken und Dachziegel im Baubereich und seiner Umgebung d. h. auf einer Länge von ca. 2,0 m ab östlicher Dachtraufe zu verschließen und somit eventuell vorhandene letzte Zugangsmöglichkeiten zur Ostseite des Dachraumes zu entfernen. Nach Ende der Bauarbeiten ist die Versiegelung wieder zu beseitigen.
1.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf sich maximal in einer Höhe von 0,50 m mittig des vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnittes befinden.
2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBauO M-V)
2.1. Geltungsbereich
- Die Vorschriften gelten für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung.
- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.
2.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Dächer
• Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszubilden.
• Dachflächen sind mit Pfannen oder Ziegeln in roten Farbtönen oder Rohr einzudecken. Die Verglasung der Dachflächen darf maximal 5 % betragen.
• Der Dachüberstand an den Traufen darf maximal 0,40 m betragen, der Dachüberstand am Ortsgang darf 0,20 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten
• Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassaden auszurichten oder auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen.
• Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
• Die Dachfläche von Schleppgauben muss mindestens 1 m vor dem First enden.
• Die Summe der Breiten der Dachgauben darf insgesamt pro Dachseite 33 % der Trauflänge betragen.
• Dachgauben dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand der Gauben zu den Giebeln darf 1,25 m nicht unterschreiten.
• Auf einer Dachseite ist nur eine Art von Gauben zulässig.
• Austritte und feste Stiegelelemente sind an der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Fassade anzubringen.
• Rundfunk- und Fernsehantennen sollen unterm Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie nach technischen Möglichkeiten bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite zu montieren.
- Baukörper
• Die Traufhöhe von Gebäuden soll maximal 4,00 m betragen.
• Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude mit gleicher Geschosshöhe dürfen in der Höhenlage um maximal 0,5 m versetzt werden.
• Balkone, Loggien und Dachterrassen sind nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Fassaden zulässig.
- Fenster, Türen und sonstige Öffnungen
• In einer Fassade müssen Ober- und Unterkante der Fensteröffnung innerhalb eines Geschosses jeweils auf einer Höhe angeordnet werden.
• Fenster und Türen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen.
- Oberflächen und Material der Fassade
• Oberflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sollen aus Ziegelsichtmauerwerk, Putz, Feldsteinmauerwerk oder Fachwerk bestehen. Eine Holzverkleidung des Giebels und des Dachüberstandes ist unzulässig.
• Im Sockelbereich dürfen Fassadenbekleidungen mit polierter oder geschliffener Oberfläche aus glasierter Keramik, Glas, Metall oder Kunststoff nicht verwendet werden.
- Doppel- und Reihenhäuser
• Die Fassade von Doppelhäusern ist mit gleichem Material und in gleichen Farbtönen zu gestalten.
• Die Anordnung von Fenstern und Türen innerhalb eines Baukörpers muss spiegelverkehrt oder gleich an allen Baukörpern sein.
- Vordächer
• Vordächer sind an der Straßenseite nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Sie dürfen höchstens 60 cm breiter sein als der zugehörige Hauseingang.
2.3 Stellplätze und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
- Je Wohnung und Nutzungseinlagerung ist mindestens 1 Stellplatz, 1 Carport oder eine Garage auf dem eigenen Grundstück zu nachzuweisen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
2.4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO) und Außenanlagen
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken oder Zäune aus Holz mit offener Verlattung in einer Höhe von höchstens 1,20 m für Zäune bzw. 1,50 m für lebende Hecken auszuführen. Türen und Tore sind in einer Höhe wie die Zaunfelder aus Holz auszuführen.
- Die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen dürfen nicht mit Asphalt- oder Betonbelägen befestigt werden. Die Platten, ausgenommen Gitterplatten, dürfen nicht größer als 30 x 30 cm² sein.
2.5 Abweichende Maße der Abstandsflächenhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)
- Es gelten die in der Satzung zum B-Plan festgesetzten Abstandsflächen. § 6 Abs. 5 LBauO findet keine Anwendung.
2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
- Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.
HINWEISE
- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.
Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am erfolgt.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
2. Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Stand 12/2011) hat die Gemeindevertretung am beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang am bekanntgemacht worden.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den
Vermessungsbüro Dipl.- Ing. (FH) Petra Zeise
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Auf Grund notwendiger Änderungen hat die Gemeindevertretung in gleicher Sitzung beschlossen, zu den geänderten Sachverhalten erneut eine 14-tägige Betroffenenbeteiligung durchzuführen.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
8. Die Betroffenenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom
Liepgarten, den Der Bürgermeister
9. Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung am geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
10. Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
11. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 4/2011 "Torgelower Str. 13" der Gemeinde Liepgarten wurden am als Satzung beschlossen.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
13. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Liepgarten, den Der Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. vom bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Liepgarten, den Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/2011 "Torgelower Str. 13" der Gemeinde Liepgarten

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 09 / 2012
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66