

Satzung der Gemeinde Dreschwitz

über den Bebauungsplan Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Diabetes-Dorf“ Dreschwitz

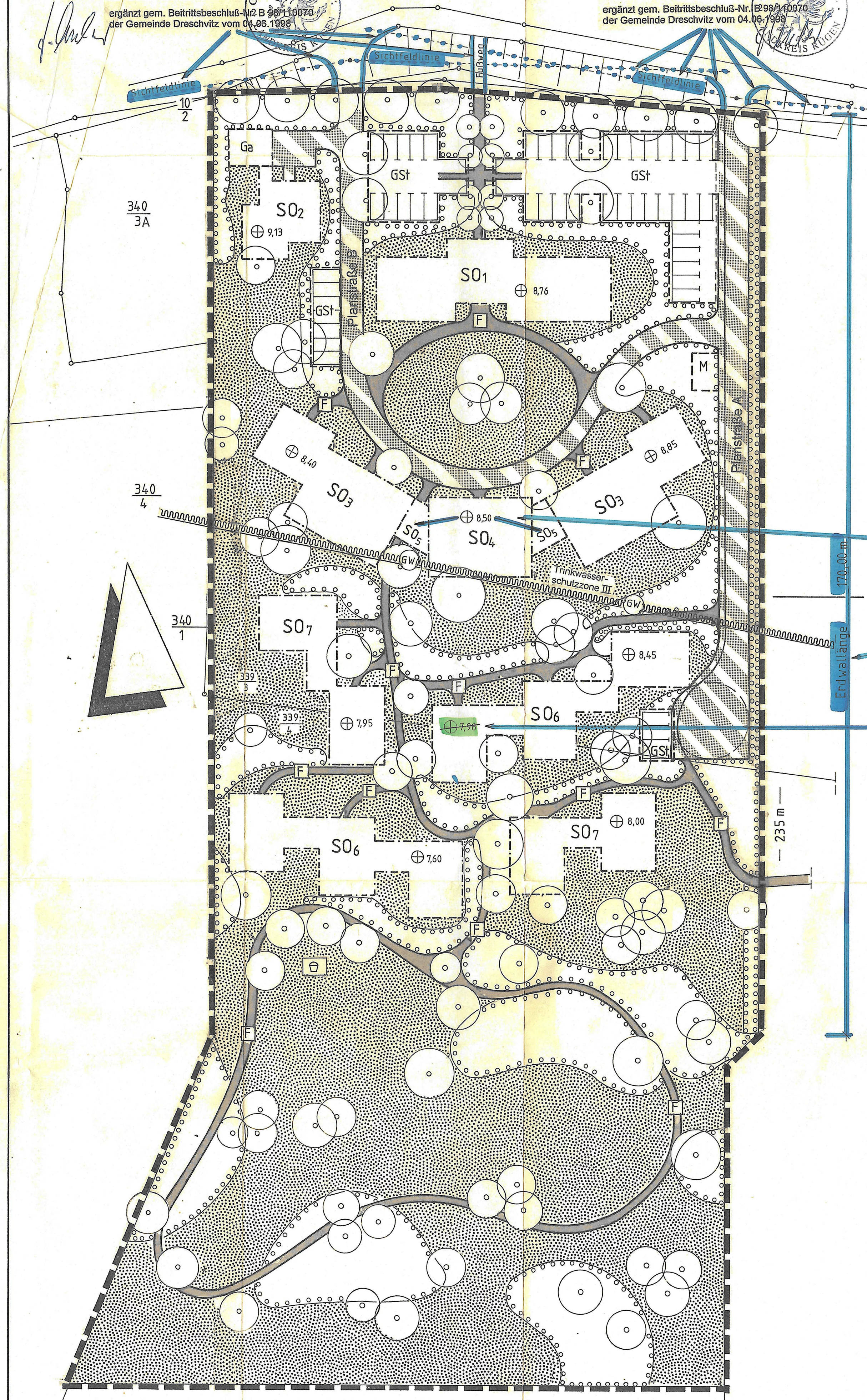


Table with 4 columns: Festsetzungen der Sonderbauflächen gemäß § 9 (1) 1 BauGB, SO1-SO7, GR, GF, FH, and Art der baul. Nutzung gemäß § 11 BauNVO.

Bezugspunkt der Firsthöhen in den aufgeführten Baufenstern SO1 - SO7 sind die festgesetzten Geländehöhen über NN (z. B. @ 8,45)

Anschluss an B-Plan Nr. 2

Auszug aus der Flurkarte der Gemeinde Dreschwitz

Gemarkung: Dreschwitz, Flur: 1, Maßstab: 1:4000



Zeichnerische Festsetzung Teil A M 1:500

DIABETESDORF DRESCHWITZ - Wohnanlage betreutes Wohnen - Dreschwitz auf Rügen

AUSZUG aus dem B-Plan Nr. 3 M 1:500

Bauherr: Planungs- und Errichtungs-ges. o.BR 18528 Bergen auf Rügen Wilhelm-Pieck-Ring 9

Architekt & Stadtplanung: H.-J. Herrmann u. Partner 18556 Breege-Juliusruh Dorfstraße 59 Tel. 038391/4040 Fax /40440

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO = Sondergebiet „Diabetes-Dorf“ § 11 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GR = Grundfläche gemäß § 16 (2) 1 BauNVO (siehe Tabelle „Festsetzungen der Sonderbauflächen“ Planzeichnung Teil A)

GF = Geschosfläche gemäß § 16 (2) 2 BauNVO (siehe Tabelle „Festsetzungen der Sonderbauflächen“ Planzeichnung Teil A)

FH = Firsthöhe gemäß § 16 (2) 4 BauNVO (siehe Tabelle „Festsetzungen der Sonderbauflächen“ Planzeichnung Teil A)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO

g geschlossene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

g Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

Private Verkehrsfläche für Fahr- und Rettungsweg

Privater Fußweg (Planzeichen ohne Normcharakter)

Umgrenzung von Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Wiesfläche

Spielplatz

Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB

Abgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund und Quellwassergewinnung (Trinkwasserschutzzone III)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

Private Flächen für Neben- u. Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: Garage

GS Gemeinschaftsstellplatz

M Müllplatz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Einzelbäume

Festsetzung der Höhenlage § 9 (2) BauGB

OK Gelände z. B. 8,52 m über NN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Regelquerschnitte M 1:50 (Darstellung ohne Normcharakter)

Planstraße A

Planstraße B

Teil B Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) und (2) BauGB sowie BauNVO)

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

In den SO- u. SO7 Gebieten „Diabetes-Dorf“ sind gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO nur Einrichtungen für den therapeutisch-medizinischen Bereich sowie dazugehörig medizinisch betreutes Wohnen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1. In den SO Gebieten dürfen jeweils ein Einzelbauwerk errichtet werden, die durch zwei Zwischengebäude verbunden werden.

2. In den SO7 Gebieten dürfen jeweils zwei Einzelbauwerke errichtet werden, die durch ein Zwischengebäude verbunden werden.

III. Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Die als private Grünflächen gekennzeichneten Gebiete werden als naturnahe Wiesen- u. Rastflächen ausgeführt. Die Flächen sind ausreichend zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Das Anlegen von Fußwegen innerhalb der Flächen ist zulässig.

IV. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

1. Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2. Das auf dem Grundstück der Trinkwasserschutzzone III im Bereich der Pkw-Stellplätze auf gepflasterten Flächen Regenwasser ist vor Ableitung in den Graben 1142 mechanisch zu behandeln (z. B. Sandfänge).

3. Die Pkw-Stellplätze innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind mit wasserundurchlässigen Verbundsteinen ohne offene Fugen zu pflastern. Die Fahrspuren im Bereich der Fahr- und Rettungsweg dürfen in einem offentragenden Pflaster oder Rasengitterstein ausgeführt werden. Die straßenbegleitenden Fußwege dürfen mit einer wasserundurchlässigen Pflasterung gestaltet werden. Die reinen Fußwege dürfen mit einem wasserundurchlässigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

V. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

1. In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgut - Bäume - belegt sind, sind Bäume der Pflanzliste „Grünflächen“ zu pflanzen. Diese sind auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen von Kraftfahrzeugen zu schützen. Die Pflanzflächen sowie die Flächen zwischen den Baumstandorten sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumensamenmischung zu begrünen. Entsprechend dem Grundrissplan sind auf dem Grundstück die festgesetzten Standort- und Baumhöhe zu pflanzen.

2. An den in Teil A festgesetzten Standorten zur Pflanzung von Bäumen sind Bäume der Pflanzliste „Grünflächen“ als Hochstamm bzw. Solitär (mindestens der Größenordnung 250 bis 300 cm Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 5 m ist zulässig.

3. Auf den in Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnahe und standortgerechte Gehölze nach den Kriterien des Grundrissplans und der Pflanzliste „Grünflächen“ zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 5 m ist zulässig.

4. Für ebenerdige Kfz-Stellplätze sind Bäume der Pflanzliste „Grünflächen“ in Mengenverhältnis 2 Bäume je 10 Stellplätze zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumensamenmischung zu begrünen. Die Pflanzstandorte können außerhalb der Stellplätze im Bereich des sonstigen Baugrundstücks liegen.

5. Öffnungslose Außenwände mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m² sind mit Gehölzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen.

6. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 bis 60 cm bzw. 60 bis 100 cm haben. Leichte Heister müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 bis 250 cm haben. Bäume - ausgenommen Obstbäume und für Heckenpflanzungen vorgesehene Bäume - müssen mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 14 bis 16 bzw. 16 bis 18 cm (je nach Gehölzart) haben.

VI. Festsetzung der Höhenlage § 9 (2) BauGB

1. Das Höhenmaß in den überbaubaren Grundstücksflächen SO1 - SO7 bezieht sich auf die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur festgesetzten Höhenpunkte der vorhandenen, natürlichen Geländeoberkante nach NN.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung § 86 LBauO M-V

I. Dächer

1. In den SO1 - SO6 Bauflächen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° festgesetzt.

2. In den SO6 - SO7 Bauflächen sind Satteldächer mit einer Dachneigung = 30° festgesetzt.

3. In den SO1 - SO6 Bauflächen sind die Dächer mit Dachziegel oder Ziegelschindel in der Farbe ziegelrot einzudecken.

4. In den SO6 - SO7 Bauflächen sind die Dächer mit Dachziegel oder Ziegelschindel oder mit Blumendachschindeln in der Farbe ziegelrot einzudecken.

II. Fassaden

Außenwände der Hauptbaukörper sind mit abgetöntem weißen Anstrich oder Putz (RAL 9010) oder weißer Gipsputz (RAL 9002) zu versehen. Die Außenwände der Nebenanlagen sind mit abgetöntem weißen Anstrich oder Putz (RAL 9010) oder weißer Gipsputz (RAL 9002) zu versehen.

III. Müll- und Abfallbehälterstandorte

1. Müll- und Abfallbehälterstandorte sind nur an festgelegten Stellen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Müll- und Abfallbehälterstandorte sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen, Pergolen o.ä.) und geeigneten Schling- und/oder Kletterpflanzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ abzusichern.

IV. Hinweise

1. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 bis 60 cm bzw. 60 bis 100 cm haben. Leichte Heister müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 bis 250 cm haben. Bäume - ausgenommen Obstbäume und für Heckenpflanzungen vorgesehene Bäume - müssen mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 14 bis 16 bzw. 16 bis 18 cm (je nach Gehölzart) haben.

2. Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmälern gerechnet werden muß.

Wenn während der Erdarbeiten Funde, Gräber oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DarchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Sachkundigen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker. Der Leiter der Arbeiten sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse des Bauherrn mitzuteilen.

IV. Grundrissentwürfen

Auf der östlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen dem B-Plan Nr. 2 und dem B-Plan Nr. 3, bestehend aus dem Grundstück 1142 bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 1142, ist ein 1,50 m breiter, 1,50 m tiefer Graben 1142 zu errichten. Der Graben ist mit einem 1,50 m breiten, 1,50 m tiefen Sandfang zu versehen. Der Graben ist mit einem 1,50 m breiten, 1,50 m tiefen Sandfang zu versehen.

3. Für Bereiche, die sich in der Trinkwasserschutzzone III befinden, besteht der Schutzstatus gemäß § 18 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG). Die auf Grundlage der TGL 24348 und 43850 festgelegten Schutzanordnungen sind zu beachten.

3. Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

3. Das auf dem Grundstück in der Trinkwasserschutzzone III im Bereich der Pkw-Stellplätze auf gepflasterten Flächen anfallende Regenwasser ist vor Ableitung in den Graben 1142 mechanisch zu behandeln (z. B. Sandfänge).

3.4. Die Pkw-Stellplätze innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind mit wasserundurchlässigen Verbundsteinen ohne offene Fugen zu pflastern. Die Fahrspuren im Bereich der Fahr- und Rettungsweg dürfen in einem offentragenden Pflaster oder Rasengitterstein ausgeführt werden. Die straßenbegleitenden Fußwege dürfen mit einer wasserundurchlässigen Pflasterung gestaltet werden. Die reinen Fußwege dürfen mit einem wasserundurchlässigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

Färbliche Darstellung zum Beirratsbeschluss Nr. 8/98/10070 vom 04.05.1998

Umgrenzung der geänderten Bereiche

Markierung der eingetragten Änderungen

Markierung der notwendigen Streichungen

Hinweise

1. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 bis 60 cm bzw. 60 bis 100 cm haben. Leichte Heister müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 bis 250 cm haben. Bäume - ausgenommen Obstbäume und für Heckenpflanzungen vorgesehene Bäume - müssen mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 14 bis 16 bzw. 16 bis 18 cm (je nach Gehölzart) haben.

Für die festgesetzten Pflanzgöbe sind folgende Gehölzarten der Pflanzliste „Grünflächen“ und „Kletterpflanzen“ zu verwenden.

TABELLE - Pflanzliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze

Table with 3 columns: Deutscher Name, Botanischer Name, Grünflächen, Kletterpflanze. Lists various tree and shrub species.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreschwitz hat in ihrer Sitzung am 7.5.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 15.5.1997 in der Ostseezeitung (OZ) am 15.5.1997 veröffentlicht worden.

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung besteht aus 1 Blatt Zeichnung und der Begründung mit Grundrissplan vom 18.12.1990.

Die Planunterlagen entsprechen dem katastralen Bestand am 18.12.1990 und den Anforderungen an die Planung ist geometrisch eindeutig.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a (1) 1 BauGB am 25.1.1997 beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 26.9.1997 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung vom 22.4.1997 mit seiner Begründung vom 21.4.1997 beschlossen und gemäß § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bestimmt.

Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom 16.5.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 4.8.1997 durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 20.8.97 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und am 20.8.97 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung mit seiner Begründung einschließlich Grundrissplan vom 18.12.1990 zur öffentlichen Auslegung mit paralleler Bürgerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zu bestimmen.

Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.08.98 (M 13509/52, 103) bestimmt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beiratsbeschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.98, durch den die Hinweise sind bestimmt, die Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.98 (M 13509/52, 103) bestimmt.

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

Die Erläuterung 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, ist otologisch durch Aushang und Ostsee-Zeitung (OZ vom 26.06.98) bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a (1) 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 16.07.98 in Kraft getreten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse des Bauherrn mitzuteilen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. S. 2263), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB/Anm vom 30.07.1998 (BGBl. I S. 1189), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 20. April 1994 (SVO B. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.1990 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Dreschwitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreschwitz hat in ihrer Sitzung am 7.5.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 15.5.1997 in der Ostseezeitung (OZ) am 15.5.1997 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung besteht aus 1 Blatt Zeichnung und der Begründung mit Grundrissplan vom 18.12.1990. Die Planunterlagen entsprechen dem katastralen Bestand am 18.12.1990 und den Anforderungen an die Planung ist geometrisch eindeutig. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a (1) 1 BauGB am 25.1.1997 beteiligt worden. Die Gemeindevertretung hat am 26.9.1997 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung vom 22.4.1997 mit seiner Begründung vom 21.4.1997 beschlossen und gemäß § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bestimmt. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom 16.5.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 4.8.1997 durchgeführt worden. Die Gemeindevertretung hat am 20.8.97 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und am 20.8.97 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung mit seiner Begründung einschließlich Grundrissplan vom 18.12.1990 zur öffentlichen Auslegung mit paralleler Bürgerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zu bestimmen. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.08.98 (M 13509/52, 103) bestimmt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beiratsbeschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.98, durch den die Hinweise sind bestimmt, die Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.98 (M 13509/52, 103) bestimmt. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Die Erläuterung 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, ist otologisch durch Aushang und Ostsee-Zeitung (OZ vom 26.06.98) bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a (1) 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.07.98 in Kraft getreten.

Gemeinde Dreschwitz

SATZUNG vom 12.11.1997 über den

Bebauungsplan Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Diabetes-Dorf“ Maßstab 1:500

Architekt + Stadtplanung H.-J. Herrmann & Partner Dorfstr. 59, 18556 Breege Tel.: 038391/4040 Fax: /40440