

Abgrabung (Böschung)
gemäß B 9, Abs. 1, Nr. 26

129
2117

nach Wokrent

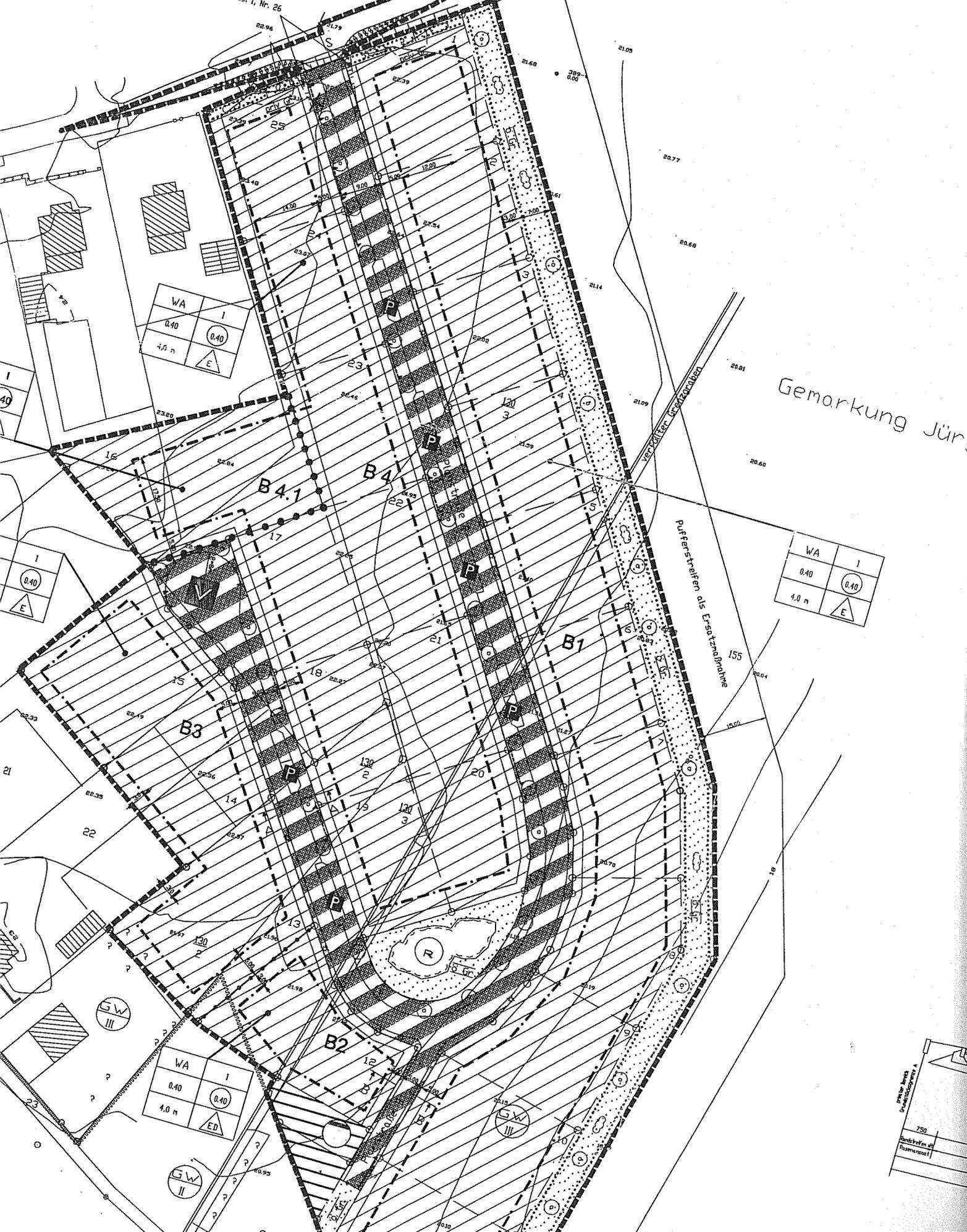
Gemarkung Jür.

Pufferstreifen als Ersatzgrundlinie

| | |
|-------|--------|
| WA | I |
| 0,40 | (0,40) |
| 4,0 n | E |

| | |
|-------|--------|
| WA | I |
| 0,40 | (0,40) |
| 4,0 n | E |

| | |
|-------|--------|
| WA | I |
| 0,40 | (0,40) |
| 4,0 n | E |



| |
|------------------|
| Plan: 1:500 |
| Grundriss: 1:500 |
| Standort: Jür. |
| Projekt: ... |

Teil A - Zeichenerklärung

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN

FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 - 11 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschosflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse
- 4,0 m Traufhöhe

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Einfahrtbereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG ABWÄSSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN: § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Abwasser
- Regenrückhaltebecken

6. GRÜNFLÄCHEN: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhalten: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen: Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 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

Teil B - Text

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung - § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen

ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird an jedem Punkt die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden mit 0,5 m über den Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Berechnung des festgesetzten Erdgeschoßfußbodens und der Traufhöhen gilt die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes. Eine Überschreitung dieses festgesetzten Wertes ist in begründeten Ausnahmefällen (durch das anstehende Gelände) zulässig. Der Nachweis ist zu erbringen. Entlang des Straßenabschnittes mit vorgeschriebenem Einfahrtsbereich sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge an anderer Stelle nicht zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 3,00 m Breite zulässig.

1.2 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 12 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude nicht zulässig.

1.3 Von der Bebauung freizuhalten Flächen - § 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung in einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen) sind die Bereiche der Grundstücke freizuhalten, die in die Trinkwasserschutzzone II hineinreichen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Einfriedungen:

Der Bau geschlossener Wände als Einfriedung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude ist nicht statthaft. Einfriedungen in diesem Bereich dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3.0 Grünordnung

- a. Baumpflanzung an der Planstraße A - Ausgleichsmaßnahme
Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Reihenbepflanzung parallel zur Entwässerungsmulde vorgesehen. Als Baumarten werden Tilia cordata (Winter-Linde) und Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Hochstämme, 3 x verpflanzt, 3-4 m Wuchshöhe, Stammumfang 14-16 cm, in Baumschulqualität festgesetzt.
Der Pflanzabstand beträgt 10-12 m. Die Baumpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- b. Neuanpflanzung einer Hecke an der Ostseite des Bebauungsgebietes - Ausgleichsmaßnahme
Der zur offenen Landschaft geplante örtliche Standortrand ist folgendermaßen zu gestalten:
Das Pflanzgebot ist durch eine sieben Meter breite, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke mit Überhältern aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x verpflanzt, Baumschulqualität, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Grundsätzlich gilt ein Pflanzverband von 1 x 1 m, bei Hasel und Weißdorn erweitert er sich auf 2 x 2 m.
Für die vorzunehmende Bepflanzung werden folgende Straucharten festgeschrieben:
 - Cornus sanguinea (Blutroter Hartleigel) - 10 %
 - Corylus avellana (Gemelne Hasel) - 10 %
 - Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn) - 5 %
 - Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) - 5 %
 - Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen) - 10 %
 - Prunus spinosa (Schlehe) - 40 %
 - Rosa canina (Hundsrose) - 10 %
 - Rosa rubiginosa (Welnrose) - 10 %
 Als Überhälter ist pro 70 bis 80 m 2 jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, mit Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Folgende Baumarten sind für die Anpflanzung zu verwenden:
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Malus sylvestris (Holz-Apple)
 - Pyrus achras (Holz-Blme)
- c. Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens (RRB) - Ausgleichsmaßnahme
Das RRB ist in Form und Struktur einem natürlichen Standgewässer anzunähern und im Bereich der Wasserwechselzone mit Initialpflanzungen von Schilf naturnah zu gestalten.
Um das RRB ist eine gut gestaffelte dreireihige Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern, im Pflanzverband 1x1 m, in mindestens 2 x verplanter Baumschulqualität zu gruppieren und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Folgende Straucharten sind zu verwenden:
 - Salix aurita (Ohr-Welde)
 - Salix cinerea (Grau-Welde)
 - Salix purpurea (Purpur-Welde)
- d. Ergänzung der Schlehenhecke am Wokrenter Weg - Ausgleichsmaßnahme
Die Schlehenhecke am Wokrenter Weg ist bis zur Grenze des B-Plangebietes in östliche und westliche Richtung zu vervollständigen (Pflanzverband 1x1 m, Baumschulqualität 2 x v.) und dauerhaft zu erhalten.
Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN:
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

-  Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
-  Atwasser
-  Regenrückhaltebecken

6. GRÜNFLÄCHEN:
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

-  Grünflächen
-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
-  Erhalten: Sträucher
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
-  Anpflanzen: Bäume
-  Sträucher
-  Sonstige Bepflanzungen

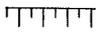
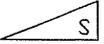
8. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
-  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 Baugebiets
-  Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
-  Abgrabung

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN:
§ 9 Abs. 6 BauGB

-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
-  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone II
-  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III

10. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- B1** Baublocknummer
- 7** Grundstücksnummer (z.B. 7)
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Höhenpunkt
-  Böschung
-  Schildreieck
-  vorhandener Zaun

periode zu ersetzen.

b. Neuanpflanzung einer Hecke an der Ostseite des Bebauungsgebietes
Ausgleichsmaßnahme
Der zur offenen Landschaft geplante Schilfrandstreifen ist folgendermaßen zu gestalten:

Das Pflanzgebot ist durch eine sieben Meter breite, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke mit Überhältern aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x verpflanzt, Baumschulqualität, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Grundsätzlich gilt ein Pflanzverband von 1 x 1 m, bei Hasel und Weißdorn erweitert er sich auf 2 x 2 m.

Für die vorzunehmende Bepflanzung werden folgende Straucharten festgeschrieben:

- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartflegel) - 10 %
- *Corylus avellana* (Gemelne Hasel) - 10 %
- *Crataegus laevigata* (Zwei-grifflicher Weißdorn) - 5 %
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn) - 5 %
- *Euonymus europaea* (Europäisches Pfaffenhütchen) - 10 %
- *Prunus spinosa* (Schlehe) - 40 %
- *Rosa canina* (Hundsrose) - 10 %
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose) - 10 %

Als Überhälter ist pro 70 bis 80 m² jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbau, mit Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Folgende Baumarten sind für die Anpflanzung zu verwenden:

- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Malus sylvestris* (Holz-Äpfel)
- *Pyrus achras* (Holz-Blme)

c. Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens (RRB) - Ausgleichsmaßnahme

Das RRB ist in Form und Struktur einem natürlichen Standgewässer anzunähern und im Bereich der Wasserwechselzone mit Initialpflanzungen Schilf naturnah zu gestalten.

Um das RRB ist eine gut gestaffelte dreireihige Gehölzpflanzung aus mischen und standortgerechten Sträuchern, im Pflanzverband 1x1 m mindestens 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu gruppieren und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Folgende Straucharten sind zu verwenden:

- *Salix aurita* (Ohr-Weide)
- *Salix cinerea* (Grau-Weide)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide)

d. Ergänzung der Schlehenhecke am Wokrenter Weg - Ausgleichsmaßnahme

Die Schlehenhecke am Wokrenter Weg ist bis zur Grenze des B-Planbletes in östliche und westliche Richtung zu vervollständigen (Pflanzverband 1x1 m, Baumschulqualität 2 x v.) und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

e. Privatgrün (Hausgärten)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an unbebauter Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mindestens 60 %. Für jede 350 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 2 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen. 15 % der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Befestigungen, die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig. Als Befestigung sind Verbundpflaster, wassergebundener Belag, Schraasen, Öko-Sickersteine zulässig.

HINWEIS:

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Pufferstreifen) sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern!

Planverfasser:



STADT & D
Planungs - Gesellschaft

19053 Schwerin, Obotritze
Tel. 0385/76014-0 Fax. 0385/76014-1
e-mail: stadtunddorf.m@t

Satzung der Gemeinde Jürgenshagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet Eigenheimkomplex "Wokrenter Weg"

Maßstab 1 : 1000

Ju