

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT NÖRDLICHER TEIL DER ORTSLAGE TESTORF-STEINFORT GEBIET AM PARK

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

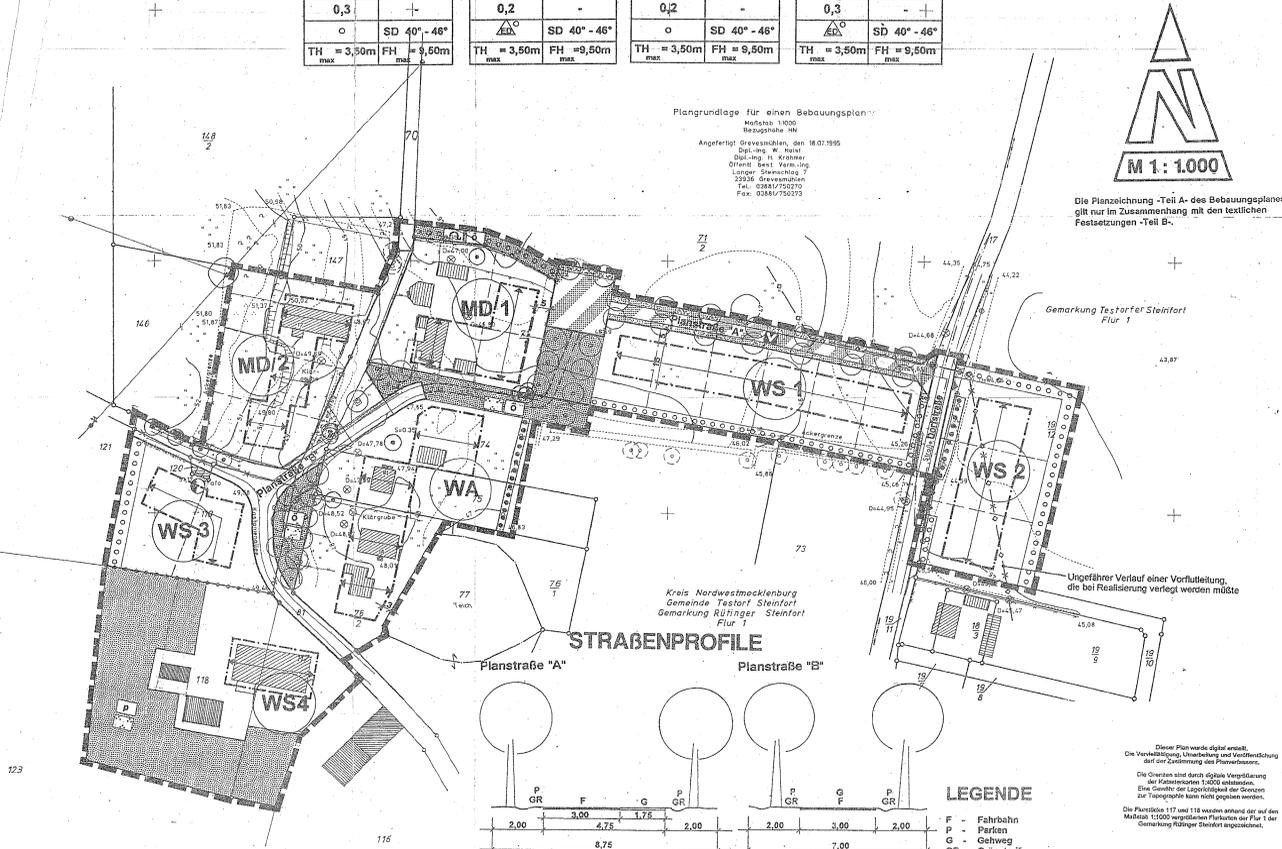
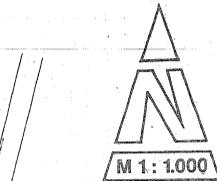
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. Juni 1993, in Anwendung der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD1+MD2		WS1-WS3		WS4		WA	
MD	II	WS	II	WS	II	WA	II
0,3	-	0,2	-	0,2	-	0,3	-
o	SD 40° - 46°						
TH <sub>max</sub> = 3,50m FH <sub>max</sub> = 9,50m		TH <sub>max</sub> = 3,50m FH <sub>max</sub> = 9,50m		TH <sub>max</sub> = 3,50m FH <sub>max</sub> = 9,50m		TH <sub>max</sub> = 3,50m FH <sub>max</sub> = 9,50m	

### SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT NÖRDLICHER TEIL DER ORTSLAGE TESTORF-STEINFORT GEMÄSS § 10 BAU-GB I. VERB. MIT § 86 LBAU-M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2523) sowie nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. Juni 1993 (BGBl. I Seite 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU-M-V) vom 28. April 1984 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 3125/3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 22.08.1998 und mit Genehmigung des Landesrat Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, nördlicher Teil der Ortslage Testorf-Steinfort, beschlossen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) entlassen.



## TEIL B - TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
  - In den Kleinstliegegebieten sind die Nutzungen nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
  - In den Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO sowie nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### II. GRUNDSTÜCKSBREITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksbreiten für Grundstücke, die zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen sind, müssen mindestens 20,00 m betragen und für Grundstücke zur Errichtung von Doppelhäusern mindestens 25,00 m betragen.

### III. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Nr. 3 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Grundstücksgrenze einhalten und dürfen vor die straßenfällige Gebäudelinie nicht hervortreten.

### IV. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschosseboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossebene und dem Bezugspunkt.

### V. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerehalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (§) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Befestigungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

### VI. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAU-M-V)

#### 1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

Das Längen-Breiten-Verhältnis für die Hauptgebäude darf innerhalb des Plangebietes 3:2 nicht unterschreiten.

#### 2. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Stiegdächer in der Form von Sattel- oder Krüppelwalmdächern auszubilden und mit rot- bzw. anthrazitfarbenen und matter Handglanzlackierung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

#### 3. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelartigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wänden oder geschichtete Kalksandwände zulässig. Die vorhandene Vorflut ist, soweit sie durch den Bauzustand nicht verändert wird, zu erhalten.

#### 4. FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Fensterformate sind zulässig, wenn sie durch architektonische Gestaltung so unterteilt werden, daß stehende Formate gebildet werden. Fensterüberdachungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### 5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zu den Erschließungsstraßen hin sind in Form von Laubhecken oder Holzzaunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

#### 6. WERBEANLAGEN

Im Bereich des Plangebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

#### 7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich und die öffentlichen Parkflächen sind kleinteilige Baustoffe wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Der Geh- und Radweg sowie die Wege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wasserbeständigen Decken zu versehen.

#### 8. ABFALLBEHÄLTER

Innerehalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden.

### III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

#### 1. Die als „Schutzgrün“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als mindestens 3 m breite, 3-reihige Hecke mit beidseitigem Krautsaum auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden: Stieleiche, Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Eingriffeliger Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hülendorn, Roter Hartriegel, Kornelkirsche und Brombeeren. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

#### 2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihig mit Weißdorn und Schlehe zu bepflanzen.

#### 3. Die Gehölze sind auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen in einem Reihenabstand von 1 m versetzt zu pflanzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Stieleiche 16, Stieleiche 16, hochwachsende Sträucher: 2 versucht, Höhe 60 - 100 cm niedrig wachsende Sträucher: 2 versucht, Höhe 40 - 60 cm.

#### 4. Der verkehrsberuhigte Bereich - nördliche Erschließungsstraße - ist als Allee auszubilden. In der Berg-Ahorn als Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 17 m zu pflanzen.

#### 5. Zur Erhaltung festgesetzte Baum- und Gehölzbestände sind bei Abgang einzelner Bäume nachzupflanzen, dabei sind Pappeln durch Linden zu ersetzen.

#### 6. Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen vorzunehmen.

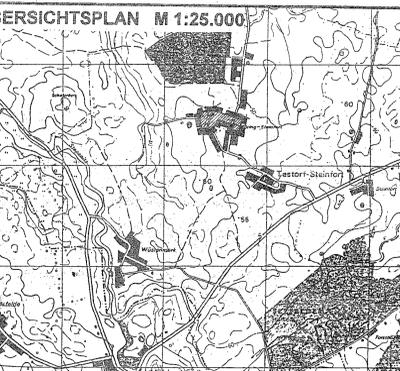
#### 7. Die als „Parkanlagen“ ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind parkartig zu gestalten. Auf der nördlich gelegenen Fläche sind mindestens 10 großblättrige Bäume anzupflanzen. In der an der Kastanienallee gelegenen Parkanlage sind Sommerfarnen als Allee zu pflanzen.

#### 8. Die Gehölzbestände auf der als „Parkanlage“ ausgewiesenen bestehenden privaten Parkanlage im südwestlichen Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese in heimischen standortgerechten Arten nachzupflanzen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.03.1998. Anstelle der ordentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist das Aufstellungsverfahren durch Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Veröffentlichung in der OZ, 30.10.1998, und in den LN, 28.10.1998, bekannt gemacht worden.  
Testorf-Steinfort, den 07.05.1998
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen von Gemeindeverleserungen erfolgt. Darüberhinaus sind die in 1. bekanntgemachte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 06.11.1998 bis 02.09.1998 statt.  
Testorf-Steinfort, den 07.05.1998
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.  
Testorf-Steinfort, den 07.05.1998
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.1998/01.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Testorf-Steinfort, den 07.05.1998
- Die Gemeindevertretung hat am 13.02.1999 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Testorf-Steinfort, den 07.05.1998
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.1999 bis zum 28.03.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 und 19 BauGB Maßnahmen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Belangen und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, durch Veröffentlichung in der OZ am 20.02.1999 und in den LN am 29.02.1999 ersichtlich bekannt gemacht worden.  
Testorf-Steinfort, den 07.05.1998
- Der katastralmäßige Bestand am 22.08.1998 wird als richtig angesehen. Hinsichtlich der legierten Darstellung der Gemeindegrenzen ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte nach § 1, Abs. 1, Nr. 1, vorliegt.  
Grevesmühlen, den 22.08.1998
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.05.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Testorf-Steinfort, den 02.08.1999
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.05.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.05.1999 gebilligt.  
Testorf-Steinfort, den 02.08.1999
- Die Genehmigung dieser BauNutzungsverordnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landesrat Nordwestmecklenburg vom 20.09.1999, Az.: 2009/1999, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Testorf-Steinfort, den 02.08.1999
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den setsatzändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.11.1999, Az.: 1999/1999, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Ergebnis mit Verfügung des Landesrat Nordwestmecklenburg vom 16.11.1999, Az.: 1999/1999, ist mit der Bekanntmachung der Verabschiedung der BauNutzungsverordnung verbunden. Die Flächen sind als Streifenbebauung auszubilden und zu dauerhaft zu pflegen.  
Testorf-Steinfort, den 02.08.1999
- Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer erhalten ist, sind am 22.08.1999, Az.: 1999/1999, in der Bekanntmachung der Verabschiedung der BauNutzungsverordnung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Form von Anlagen und Entschieden der Entschuldigungsansprüche (§ 4 Abs. 2 BauGB) i. Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB hinweisend worden. Die Satzung ist am 22.08.1999 in Kraft getreten.  
Testorf-Steinfort, den 02.08.1999

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT NÖRDLICHER TEIL DER ORTSLAGE TESTORF-STEINFORT GEBIET AM PARK



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
MD	Dorfgebiete (gem. § 5 BauNVO)	
WS	Kleinstliegegebiete (gem. § 2 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 2 BauGB § 12 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
SD	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
SA	Baugrenze	
<b>4. VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
SR	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (4) BauGB
SB	Straßenbegleitgrün	
SP	Öffentliche Parkplätze	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (4) BauGB
SM	Verkehrsberuhigter Bereich	
SE	Einfahrt	
<b>6. GRÜNFLÄCHEN</b>		
SG	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (4) BauGB
SP	Private Grünfläche	
SR	Parkanlage	
SE	Schutzgrün	
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
Flurstücksgrenze	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
Künftig entfallende Flurstücksgrenze	Elektrizität	
Vorhandene Gebäud	7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
Vorhandener Zaun	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
Höhenlinien	Anpflanzangebot für Sämlinge	
Bemaßung in Metern	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
Sichtdreiecke	Erhaltungsgelände für Bäume	
In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	8. SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
beispielhafte Darstellung von Einzelbaumstandorten an der Erschließungsfläche	unterirdische Leitung	§ 9 (7) BauGB
Hauptfahrlinie	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen	§ 9 (1) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Weg innerhalb öffentlicher Grünfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO