

SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"

Teil A - Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
DN	Dachneigung
WD, KWD, SD	Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—+— elektrische Leitung, oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Grünflächen, privat
□	Streubstwiese
■	Intensivgrünland
■	Hecke

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

GW III Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

—+— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger sowie der Eigentümer der Baugrundstücke

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

--- in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

3/10 Flurstücksnummern

26.51 Höhenangabe in m ü. NN

× künftig fortfallend

○ Kronendurchmesser

5.0 Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wallensteingraben"

○ Landschaftsschutzgebiet

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Teilungsplan des Vermessungsbüros Kattner, Maßstab 1:500, Stand 26.08.2005; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, eigene Erhebungen



Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzte First- und Traufhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der vorhandenen anbaufähigen Erschließungsstraße. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Firsthöhen anzurechnen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Traufhöhe wird die Schnittstelle der Dachhaut mit dem aufstrebenden Mauerwerk definiert. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeeiveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 18 BauGB, § 202 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Die durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem festgesetzten Teilstück des Flurstücks 3/10 der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf zu erbringen. Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 800 m² ist eine Streubstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dazu aus der intensiven Nutzung herauszunehmen. Je 75 m² Fläche ist in unregelmäßiger Ordnung ein regionaltypisches Obstgehölz zu pflanzen (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe). Für die Pflanzmaßnahme ist eine Auswahl aus folgenden Obstbäumen vorzunehmen:

Malus domestica	Apfel (Altentländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)
Pyrus communis	Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)
Prunus domestica	Pflaume (Anna Späht, Hauszwetschge, Ontariopflaume, Königin Victoria)
Prunus avium	Süßkirsche (Werdersche Braune, Kaisers Kirsche, Tscherners Schwarze Knorpel, Schwarze Königin)

Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro m²) mit 5 % Einmischung von Leguminosen zu verwenden. Die Rasenfläche ist dreimal jährlich unter Abtransport der Mahd zu mähen. Der früheste Mahdtermin ist der 15. Juni eines jeden Jahres. Die Verwendung von Dünger sowie der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

4.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.

5.2 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.

5.3 Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in echtem Fachwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Bei der Ausbildung der Außenwände ist nur die Verwendung von roten, braunen, gelben, grauen oder weißen Farbtonen zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten.

5.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

5.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

5.6 Einfriedungen sind unter Ausschluss von Zäunen mit diagonalen Lattung, freistehenden Drahtzäunen oder Zyressengewächsen durchzuführen.

5.7 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

5.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 hinzuzuziehen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Präambel

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 446), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie aufgrund § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.5.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.07.2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Metelsdorf für das Allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Metelsdorf, gelegen östlich der Mecklenburger Straße, westlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, südlich der Kleingartenanlage sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Dorfplatz und nördlich eines Wohnhauses einschließlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, bestehend aus den Flurstücken 3/10 (teilw.), 3/11, 3/12 der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, Gebietsbezeichnung "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 25.01.2006 erfolgt.

Metelsdorf, den 27.07.06 Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 21.12.2005 beteiligt worden.

Metelsdorf, den 27.7.06 Die Bürgermeisterin

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 02.02.2006 bis zum 17.02.2006 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Metelsdorf, den 27.7.06 Die Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am 05.04.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Metelsdorf, den 27.7.06 Die Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, haben in der Zeit vom 08.05.2006 bis zum 09.06.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.2006 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Metelsdorf, den 27.7.06 Die Bürgermeisterin

(6) Der katastermäßige Bestand am 22.08.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.08.2006 Öffentlich bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Metelsdorf, den 27.7.06 Die Bürgermeisterin

(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 26.07.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.07.2006 gebilligt.

Metelsdorf, den 27.07.06 Die Bürgermeisterin

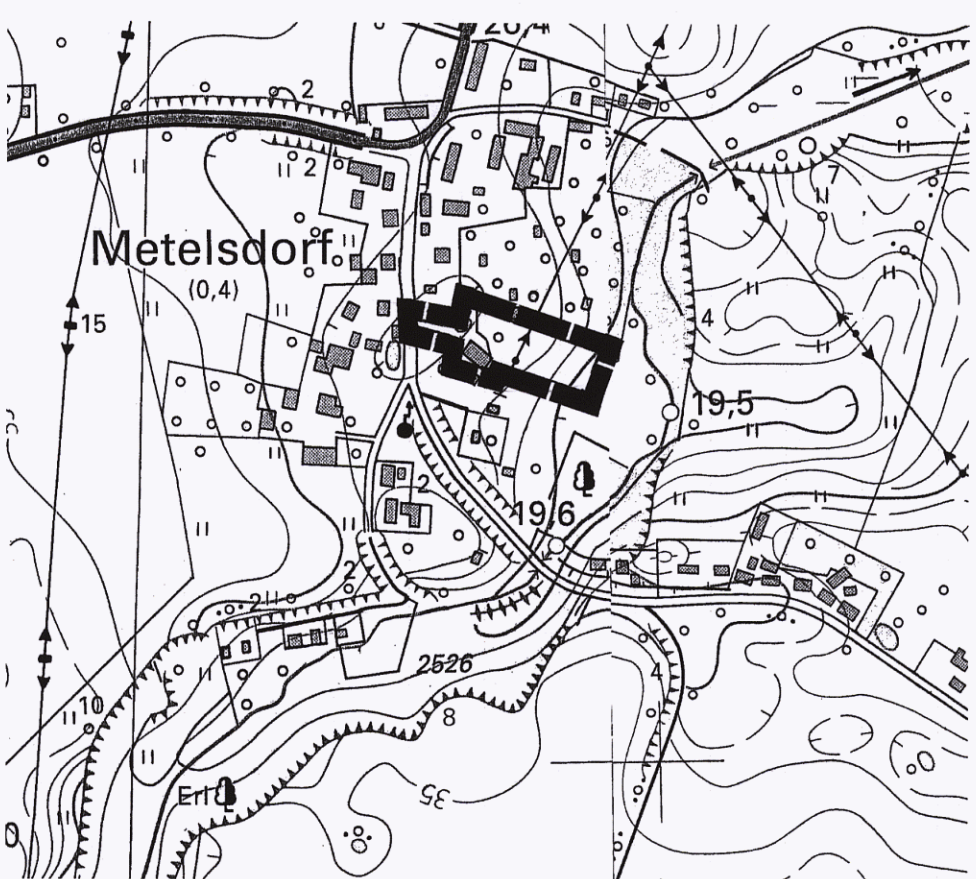
(9) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeteilt.

Metelsdorf, den 27.7.06 Die Bürgermeisterin

(10) 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 am 24.9.08 im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ist mit Ablauf des 24.9.08 in Kraft getreten.

Metelsdorf, den 26.9.08 Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:5 000



SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"

gelegen östlich der Mecklenburger Straße, westlich der Anlagen für die Kleintierhaltung, südlich der Kleingartenanlage sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Dorfplatz und nördlich eines Wohnhauses einschließlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, umfassend die Flurstücke 3/10 (teilw.), 3/11 und 3/12 der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf

SATZUNGSBESCHLUSS

26.07.2006