SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 WOHNGEBIET UPAHL - NORD

TEIL A - PLANZEICHNUNG

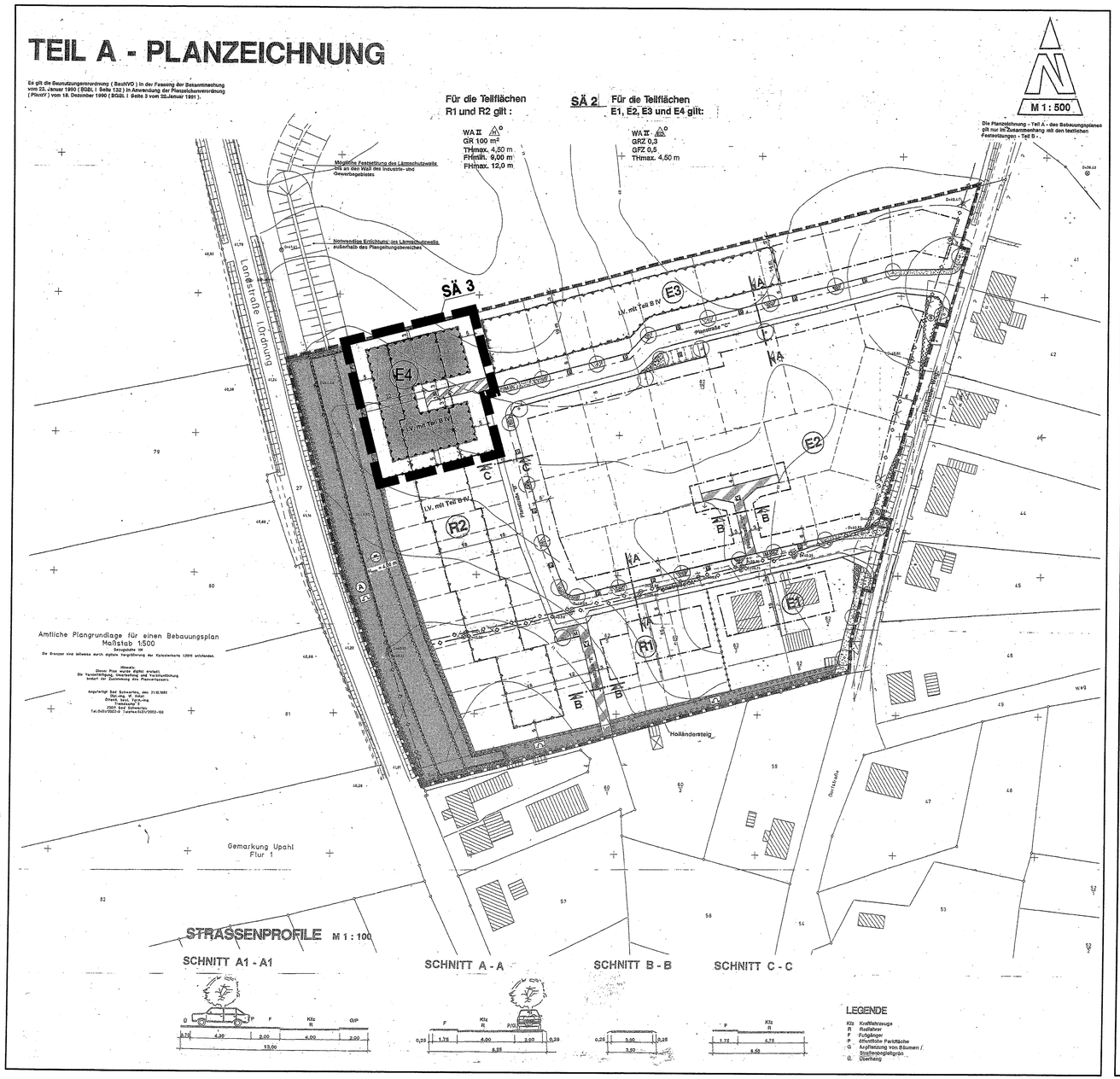
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I Seite 3 vom 22.Januar 1991).

SÄ 2 Für die Teilflächen E1, E2, E3 und E4 gilt:
WA II - $\triangle^{o}$
GRZ 0,3
GFZ 0,5
THmax. 4,50 m

Für die Teilflächen R1 und R2 gilt :
WA II - $\triangle^{o}$
GR 100 m²
THmax. 4,50 m
FHmin. 9,00 m
FHmax. 12,0 m

M 1 : 500

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -.



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen — Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN

1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

GR — Grundfläche (als Höchstmaß)
GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse
$TH_{I\,max.}$ — Straßenseitig, als Höchstmaß über Bezugspunkt
$TH_{max.}$ — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
$FH_{min.}$ — Firsthöhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt
$FH_{max.}$ — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN — § 9 (1) 2 BauGB; § 22 u. 23 BauNVO

a — Offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB; § 9 (6) BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegleitgrün
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN — § (1) 13 BauGB; § (6) BauGB

unterirdisch (W-Wasserleitung, A-Abwasserleitung)
oberirdisch (F-Freileitung).

6. GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB; § 9 (6) BauGB

öffentliche Grünflächen
Schutzgrün

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) 25 BauGB; § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB; § 9 (6) BauGB
Anpflanzgebot für Bäume

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

M — Müllbehältersammelplatz — § 9 (1) 4 BauGB
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / V. mit Teil B - Text, Pkt. IV — § 9 (1) 24 BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S-Sichtdreieck, Anfahrsichtdreieck) — § 9 (1) 10 BauGB; § 9 (6) BauGB
Flächen für Aufschüttungen, Wall — § 9 (1) 17 BauGB; § 9 (6) BauGB
$H_{max.}$ 4,50 m — Oberkante Aufschüttung über Geländehöhe
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — z.B. § 1 (4) BauNVO; § 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl — § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 — § 9 (7) BauGB
SÄ 3 — Kennzeichnung gemäß 3. Änderung
SÄ 2 — Kennzeichnung gemäß 2. Änderung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze, Flurstückskennzeichen
künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
vorhandener Zaun
vorhandene Hecke
Höhenlinie
Böschung
Bemaßung in Metern
Sichtdreiecke
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
R Nr. — Bezeichnung der Teilfläche für Reihenhäuser
E Nr. — Bezeichnung der Teilfläche für Einzel- und Doppelhäuser

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 DER GEMEINDE UPAHL

1. Änderung
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Traufhöhe in den E- und R-Gebieten wird mit 4,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe in den R-Gebieten muß mindestens 9,00 m betragen und darf höchstens 12,00 m betragen.
Als Bezugspunkt wird bei Höhenangaben die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte des straßenseitigen Gebäudeteils der betreffenden baulichen Anlagen zugrunde gelegt. In den R-Gebieten wird für die zu einer Hausgruppe gehörenden Gebäudeeinheiten ein Bezugspunkt ermittelt.

3. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (5) BauNVO. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Bei Überdachten Stellplätzen (Carports) darf dieser Abstand 3,00 m nicht unterschreiten.

4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschoßfußboden darf auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. In den Gebieten R1 und R2 können von der o.g. Höhenlage für maximal die Hälfte der Gebäudebreite Abweichungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt zugelassen werden. Bei versetzte Gebäuden darf jeder Gebäudeteil über Garagen gebaut werden, über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt gilt bei Höhenangaben die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen sind zulässig, wenn, die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Aufwendungen (z.B. Bodenverfestigungsmaßnahmen, beim Anschluß an das System zur Abwasserbeseitigung) bedingen würde.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) und Flächen des Straßenbegleitgrüns dürfen Anpflanzungen und bauliche Anlagen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Straßenbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - ANBAUVERBOTSZONE LV. MIT PLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Ausnahmeregelung wird durch das Straßenbauamt Schwerin, mit Stellungnahme vom 25.10.1994 zugestimmt, daß innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße ein Wall errichtet werden kann, sofern der straßenseitige Böschungsfuß einen Abstand von dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße von mindestens 15 m erhält.

7. FESTSETZUNG DER ANZAHL DER WOHNUNGEN INNERHALB DES GEBIETES

Für den Plangebiet wird festgesetzt, daß Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen und Doppelhaushälften mit maximal 4 Wohnungen errichtet werden dürfen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. HAUSGRUPPEN

In den für Hausgruppen festgesetzten Gebieten R1 und R2 sind die Reihenhäuser, die zu einer Hausgruppe gehören, jeweils in gleicher äußerer Gestaltung zu erstellen.

2. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Satteln, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardächer auszubilden. Die Dachneigung muß mindestens 20° und darf maximal 48° betragen. Für Mansardächer wird festgesetzt, daß der an die Traufe anschließende Teil 55° nicht überschreiten darf. Die festgesetzten Dachneigungen, Dachformen und Dachneigungen sind bei Garagen, Neben- und Wirtschaftsgebäuden und Wintergärten nicht zwingend. Garagen sind mit Dächern zu versehen. Die Dachneigung darf zwischen 10° und 40° betragen.
Dachaufbauten - dazu zählen auch die Anlagen zur Solarnutzgewinnung - sind liegende Dachfenster sind in den E-Gebieten zulässig, wenn sie tragsaam 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. In den R-Gebieten darf die Summe der Breite der Dachgauben einer Hausseite 50 % der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten. Die Errichtung von Anlagen der Solarenergiegewinnung ist auf den Dächern in den E- und R-Gebieten zulässig, sofern diese Anlagen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die Hauptdachdrper jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Dachneigungen jeweils für die Hauptbaukörper zu verwenden.

3. AUSENWÄNDE
SÄ 2

Außenwände aus Holz sind zulässig.
Zur Gestaltung der Außenwände sind nur Verblendmauerwerk, glatt verputzte Wandflächen oder Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zulässig. Geputzte Wandflächen und Holzverkleidungen sind mit heller Farbgebung zu gestalten; zulässig sind creemweiße, beige, hellgraue oder ockerfarbene Anstriche. Zulässig sind Kombinationen der Arten der Wandgestaltung.
Nicht zulässig sind:
- glänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, eloxiert, Fliesen oder ähnliches),
- kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel.
Außerhalbgarten der Fassade sind durch Erker, Loggien, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche zulässig. Anbauten an das Hauptgebäude sind als Holz- bzw. Metallständerkonstruktion an das Hauptgebäude zulässig.

4. FENSTER

Für Fenster mit einer Größe von mehr als 1,50 m² Glasfläche sind Untergliederungen erforderlich.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Straße und zu den verkehrsberuhigten Bereichen sind in Form von Laubholzzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.
Bei nebeneinanderliegenden Terrassen - z.B. bei der Reihenhausbebauung - darf der Sichtschutz eine Höhe von 1,80 m und eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten.

6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche und die öffentlichen Parkflächen sind kleinteilige Baustoffe - Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker - zu verwenden.

7. ABFALLBEHÄLTER

In allen Gebieten sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Für die Grundstücke an den Straßenseiten "D", "E" und "F" sind im Straßenraum der Planstraßen "A", "C" und "B" Müllbehälter-Sammelstellplätze festgesetzt, auf denen die Behälter am Entsorgungstag durch die Bewohner der betreffenen Grundstücke bereitzustellen sind.

8. WERBEANLAGEN

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.
Es sind nur Schilder an Zäunen und an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig.

III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

1. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen - inclusive Lärmschutzwall - sind zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Für die Bepflanzung sind zu verwenden
als Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), leichte Heister, 1 x verschult, 80 - 100, Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), jeweils als Heister 2 x verschult, 100 - 150, 3 Tr.,
als Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hassel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Eiche (Prasinus avosiaior), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), jeweils v. str., 3 Tr., 60 - 100. Die Pflanzung ist in Pflanzgebäuden von 1,20 m x 1,20 m auszuführen. Die festgesetzten Pflanzenarten sind jeweils zu gleichen Teilen zu verwenden.

2. Die Bepflanzung des Plangebietes an den Straßen festgesetzten Einzelbäume sind in den Arten Berg-Ahorn, Hain-Buche und Stiel-Eiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Bäume sind in einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden.

3. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Staudengruppen und Ziergehölzen vorzunehmen. Als Vorgarten gilt der an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil. Die Herstellung befestigter Flächen ist mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und Zuwegungen im Vorgarten unzulässig.

IV. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

1. Zum Schutz des Baugebietes vor Verkehrslärm ist am westlichen Rand des Plangebietes in einem Mindestabstand von 15,00 m zur Landesstraße die Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt. Die Wall- und Wallhöhe in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für die Landesstraße L 08 in unterschiedlicher Höhe zu errichten: Die Böschung des Lärmschutzwalls darf eine Neigung von 1 : 1,5 nicht überschreiten.

1.1 Mit einer Höhe von 4,00 m über Gelände bei Beibehaltung der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der L 08.

1.2 Abweichend von der Festsetzung unter 1.1 ist der Wall mit einer Höhe von 5,00 m über Gelände zulässig, sofern die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erfolgt.

2. Folgende Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 11/1989 werden festgesetzt:

2.1 Fläche R2 und Gebiet E4
SÄ 2
- Wohnräumen (Westseiten) der Gebäude: LPB IV,
- Im Dachgeschoß LPB III im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß
- Gebäudeseiten (Süd- und Nordseiten) der Gebäude: LPB III,

3. Für den erforderlichen Außenhalt dieser Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die unter 5. aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raumes nach 5. zu erhöhen oder zu mindern.

4. Für dem dauernden Aufenthalt nach derzeitige Räume sind an Gebäudeseiten, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches erfüllen. Schallgedämpfte Lüftungen sind auch für die dauernden Aufenthalts nach derzeitige Räume vorzusehen, die an den Straßenseiten der Gebäude auf der Fläche E3 in einem Abstand zur westlichen B-Plan-Grenze liegen; hierfür gilt ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB (zu erhöhen/zu mindern nach 4).

5. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume[1] u.ä.
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	III	35	30
	IV	40	35

[1] Ausnahmen Außenbereiche von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

6. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach 5. in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(gesamt)}/S_G$

$S_{(gesamt)}/S_G$ [1]	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

[1] $S_{(gesamt)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
S_G: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

V. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (DVIs. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 25.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten 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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Es wird empfohlen, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zeitweilig anwesend sind. Die Verpflichtung gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauabläufen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

3. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wöbbelitz.

4. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

Die Beteiligung des Landesamtes für Katastrophenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat ergeben, daß das Plangebiet nicht als kampfmittelgefährdet Bereich bekannt ist. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die örtliche Ordnungsbehörde oder zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichten.

5. LÄRMSCHUTZ

Über die Festsetzung innerhalb des Plangebietes hinaus ist der Wall auch nördlich des Plangebietes mit einer Überlassungslänge von mindestens 60,00 m nach Norden, vom Plangebiet aus, des Plangebietes ausgehend - zu errichten. Hier so kann der Erstentfernen Schallausbreitung - Reflexionsgegenwirkt werden und ausreichender Lärmschutz für das Baugebiet gewährleist werden.

6. LEITUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

Zur Umverlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung bestehen Möglichkeiten, den südlich des Plangebietes vorhandenen Holländer Steig für die Leitungsverlegung zu nutzen. Die nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen können ebenfalls dazu herangezogen werden. Dabei ist ausreichender Abstand zwischen Bepflanzungen und Leitungen vorzusehen. Eine Anbindung der Leitungen von der Landesstraße hat an die Planstraße „A" ist so möglich.

VI. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
(§ 8a BNatSchG)

Für den mit Realisierung der Planungsbelichten innerhalb des Plangebietes verbundenen Eingriff werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Als Basis für den Eingriff ist durch die Gemeinde Aufforstung an anderer Stelle des Gemeindegebietes vorgesehen. Die Erhöhung des Waldanteils entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Aufforstung von Wald ist auf den Flurstücken 26/1 und 28 der Gemarkung Kastahn, Flur 1, vorgesehen. Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden und diese sind dauernd zu erhalten. Im Einzelnen sind zu verwenden
als Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur) mit einem Anteil von 40 %, Rot-Buche (Fagus sylvatica) mit einem Anteil von 40 % und Hainbuche (Carpinus betulus) mit einem Anteil von 20 %, jeweils als Heister, 60 - 80,
und als Sträucher: Hasel (Corylus avellana) mit einem Anteil von 60 %, Weißdorn (Crataegus monogyna) mit einem Anteil von 30 %, jeweils in Pflanzqualität v. str., 3 Tr., 60 - 100 sowie die Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), mit einem Anteil von 10 % und in einer Pflanzqualität v. str., 3 Tr., 60 - 80. Die Pflanzabstände sind in 1,20 x 1,20 m vorzusehen. Insgesamt ist eine zusätzliche Fläche von 0,5 ha als Wald anzulegen.

VII. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

1. LÄRMSCHUTZMAßNAHME

Im städtebaulichen Vertrag ist sicherzustellen, daß die Realisierung der jeweils erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen vor Errichtung hochbaulicher Anlagen erfolgt. Es ist abzusichern, daß die Lärmschutzanlage auch mit den erforderlichen Überstandshöhen von mindestens 1,00 m errichtet wird. Da die Fläche nördlich des Bebauungsplanes Nr. 1 Eigentum der Gemeinde sind, können Grund und Boden entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

2. AUFFORSTUNGEN

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist sicherzustellen, daß die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entsprechend Erschließungsfortgang für das Plangebiet erfolgt. Die Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 13 BauGB der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Verordnung über die baukline Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) und der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Upahl vom 27.11.2002 (GVOBl. M-V S. 467), hat die Gemeinde Upahl in ihrer Sitzung vom 23.09.2003 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Wohngebiet Upahl - Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.
Die Begründung dazu ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

1. Aufgestellt: aufgrund des Aufstellungsbeschlusses - der Gemeindevertretung vom 15.05.2002.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 27.06.2002 in der Ostsee-Zeitung erfolgt.
Upahl, den 23.09.03 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.
Upahl, den 23.09.03 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 09. Mai 1998 beteiligt worden.
Upahl, den 23.09.03 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.09.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Upahl, den 23.09.03 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.09.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Upahl, den 23.09.03 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.03 bis zum 07.11.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 9 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 26.09.03 im Ostsee-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht und am 26.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Upahl, den 23.09.03 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.09.03 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Verbatim, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die nachtrawbdliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den 26.09.03 Im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.03.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Upahl, den 23.09.03 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.2003 gebilligt.
Upahl, den 23.09.03 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05.09.2003 Az: 17.011.2-Upahl mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Upahl, den 15.09.2003 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den am 23.09.03 gefassten Beschluß der Gemeindevertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az: bestätigt.
Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Upahl, den 15.09.2003 Bürgermeister

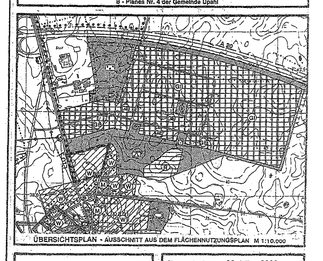
13. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan sowie der Text (Teil B) mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ist am 26.09.2003 im Amtlichen Anzeiger Amt Grevesmühlen Land - ortsüblich erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf den 26.09.2003 in Kraft getreten.
Upahl, den 26.09.2003 Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

WOHNGEBIET UPAHL - NORD

Gebiet wird begrenzt : - Im Osten durch den Neulländer Weg
- Im Süden durch den Holländersteig
- Im Westen durch die Landesstraße L10 3
- Im Norden durch den Geltungsbereich des B - Planes Nr. 4 der Gemeinde Upahl



SATZUNG

Planungsstand : 06. März 2003