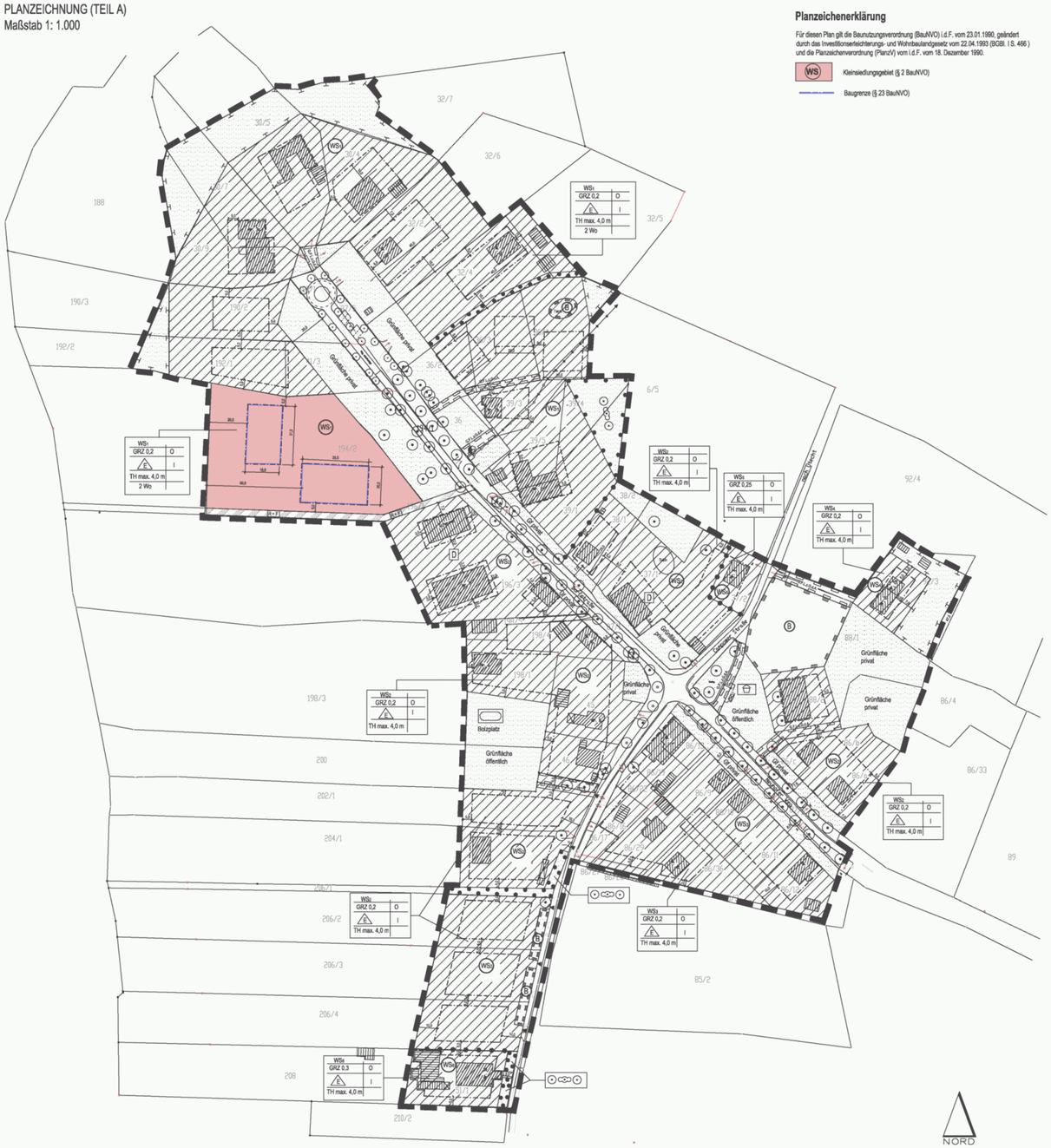
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE UTECHT FÜR DEN ORTSTEIL CAMPOW

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1: 1.000



Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Untecht für den Ortsteil Campow

Planzeichenerklärung

Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom i.d.F. vom 18. Dezember 1990.

WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Nachrichtliche Darstellung, B-Plan Nr. 3

Planzeichenerklärung

Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom i.d.F. vom 18. Dezember 1990.

A. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

WS 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

TH Traufhöhe max. 4,0 m über mittlere HN-Höhe Baufenster

3. **Bauweisen; Baugrenzen**

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckestimmung (§ 9 (1) BauGB)

Zweckbestimmung:

R + F Rad- und Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BauGB)

z.B. Einfahrt

5. **Flächen für Versorgungsanlagen**

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

6. **Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

oberirdisch

unterirdisch

7. **Grünflächen**

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:
privat (p)
öffentlich (ö)

Bolz-/Sportplatz

Spielplatz

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen:

Bäume

Erhaltung:

Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B Biotop

9. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

10. **Sonstige Planzeichen**

z.G.d.A. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (§ 9 (1) 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § BauNVO)**

Es wird festgesetzt, daß in den Kleinsiedlungsgebieten die gemäß § 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

ausgeschlossen sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)**

Es wird festgesetzt, daß im Kleinsiedlungsgebiet mit der Kennzeichnung WS1 pro überbaubare Fläche nur ein Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zugelassen ist.

Es wird festgesetzt, daß in Kleinsiedlungsgebieten mit der Kennzeichnung WS2 bis WS6 pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zugelassen sind. Die zweite Wohnung ist deutlich der ersten Wohnung unterzuordnen. Die Nutzung der untergeordneten Wohnung als Ferienwohnung ist zulässig.

Für die Kleinsiedlungsgebiete mit der Kennzeichnung WS1, WS2 und WS3 wird festgesetzt, daß im privaten Grünstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze keine Errichtung von Nebengebäuden, Garagen oder Carports zulässig sind. Die Herstellung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind zulässig.

Es wird festgesetzt, daß für die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten ist. Diese Festsetzung gilt nicht für die Kleinsiedlungsgebietes WS1, WS2 und WS3.

3. **Höhenlage (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)**

Die Traufhöhe von eingeschossigen Gebäuden als Abstandsmaß von Schnittpunkt Oberfläche Dachhaut und Außenkante Verbleidung bzw. Verkleidung der Außenwand bis zur mittleren Geländehöhe des jeweils zugehörigen Baufensters darf höchstens 4,00 m betragen. Eine künstliche Erhöhung der natürlichen Geländetopographie ist unzulässig.

Entsprechend § 9 (2) BauGB ist für alle Baugrundstücke die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mit höchstens 0,50 m über der mittleren Geländehöhe des jeweils zugehörigen Baufensters festzusetzen. Eine künstliche Erhöhung der natürlichen Geländetopographie ist unzulässig.

4. **Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauBG)**

Für die nach § 2 BauNVO ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiete mit der Kennzeichnung WS1 und WS2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt.

5. **Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) Nr. 14 BauBG)**

Es wird festgesetzt, daß von den Dachflächen anfallendes, nicht verschmutztes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist.

II. Grünordnungs- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und b und (1a) BauGB LS. d. § 1a (3) BauGB)

Es wird festgesetzt, daß für die nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum Winterlinden (Tilia cordata) der Größe 14/16, mit Ballen und guter Baumschulqualität zu verwenden sind.

Es wird festgesetzt, daß für Nachpflanzungen von Hecken auf gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Flächen folgende Sträucher der Größe (2 x v), Größe 60 - 80, mittlere Baumschulqualität in der Artenzusammensetzung: Hasel, Hainbuche, Stieleiche, Weißdorn, Schlehdorn, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Holunder und Feldahorn zu verwenden sind.

III. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1) a BauGB)

Es wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken 32, 30/2, 190, 192, 194 und 35 bei baulicher Inanspruchnahme pro 50 qm angefangener versiegelter Fläche, auf den Restflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes je ein Obstgehölz der Größe 12/14, alte Sorte, Hochstamm, in unregelmäßigen Abständen und Gruppierungen gepflanzt wird.

Es wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken 206/2, 206/3 und 206/4 bei baulicher Inanspruchnahme pro 50 qm angefangener versiegelter Fläche, auf den Restflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes je ein Obstgehölz der Größe 12/14, alte Sorte, Hochstamm in unregelmäßigen Abständen und Gruppierungen gepflanzt wird.

IV. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Ortsteil Campow.

Außenwände
a) Außenwände von Gebäuden mit Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen bzw. Klinker sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Anstriche für Außenwände aus Holz sind nur in Rotbraun, Grau- oder Grüntönen oder farblos zulässig. Verputzte oder verschlämmte Fassadenflächen sind nur in den Farben weiß, altweiß oder hellgrau zulässig.

Dächer
a) Für Dächer auf Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach) von 35° bis 49° Dachneigung zulässig. Für Dacheindeckungen sind rot, rotbraun und anthrazitfarbene Ziegel sowie Reet und solartechnische Anlagen zulässig. Glänzende Materialien für Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind für Nebengebäude zulässig.
b) Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

Dachaufbauten
Dachgauben, Quergiebel und andere Dachaufbauten sind bis zu einer gesamten Länge von maximal 50 % der ihnen zuzuordnenden Traufllänge zulässig. Die Länge eines einzelnen Quergiebels und die Länge einer einzelnen Gaube oder eines sonstigen Dachaufbaus darf nicht mehr als 1/3 der Länge der Traufe betragen. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten untereinander und von den Giebeln muß mindestens 2 m und vom First, der Traufe und vom Ortgang mindestens 0,75 m betragen.

Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten
a) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind farblich den Wohngebäuden anzupassen.
b) Anbauten sind wie Neubauten zu behandeln und entsprechend anzupassen.

Freiflächengestaltung
Öffentliche Fußwege, private Zuwegungen, Hofflächen und Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als mögliche Ausführung hierfür kommen Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwege, Grandbeläge, Feldsteinpflaster oder weitfugiges anderes Pflaster in Betracht.

Einfriedungen
Die straßenseitige Grundstückseinfriedung ist mit Mauern aus Natursteinen, Feldsteinen, einheimischen Hecken gemäß Pflanzliste oder als Latten- oder Staketenholzzaun mit naturfarbenen oder dunkelgrünem Anstrich auszuführen.

Bußgeld
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.07.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Ortsteil Campow beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet.

3. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Bau GB erfolgte durch Scoping am 05.05.2006.

4. Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Satzungsentwurf der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, sowie dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 24.05.2006 bis zum 25.06.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu protokoll geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Für die Verfahrensvermerke 1 bis 6:

   Utecht, den ....
   Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden

   ....
   (Ort, Datum) (Siegel, Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11 Juli 2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 1. Änderung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 11. Juli 2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht der 1. Änderung der Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11. Juli 2006 gebilligt.

   Für die Verfahrensvermerke 7 bis 9:

   Utecht, den ....
   Bürgermeister

10. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Utecht, den ....
    Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung 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, sind durch Abdruck am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 (1) bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Vorschriften ist gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden.
    Die 1. Änderung der Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Utecht, den ....
    Bürgermeister

12. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V der Rechtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

    Utecht, den ....
    Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 50.000

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE UTECHT FÜR DEN ORTSTEIL CAMPOW

Planzeichnung

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG - GEMARKUNG UTECHT -

Maßstab: 1 : 1.000 Planstand: 11. Juli 2006