SATZUNG DER GEMEINDE UTECHT

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

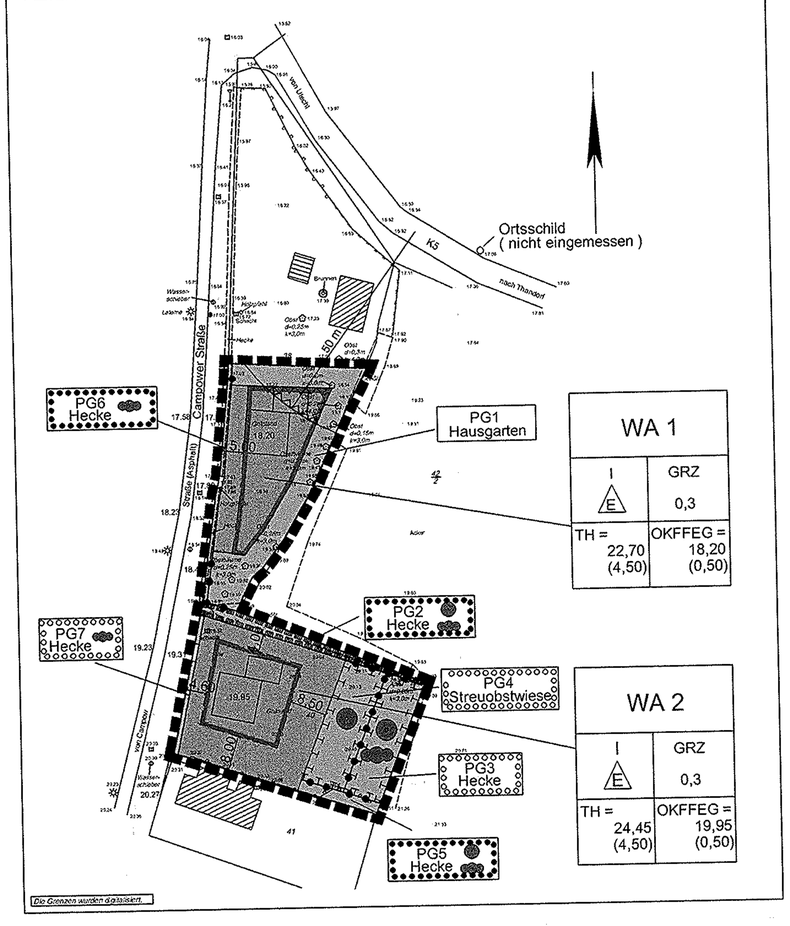
WOHNUNGSBAU ÖSTLICH DER STRASSE NACH CAMPOW

ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

GEMARKUNG : UTECHT
FLUR : 3
FLURSTÜCK : TEILFLÄCHE AUS FLURSTÜCK 38
FLURSTÜCK 40

FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER STRASSE NACH CAMPOW UND SÜDLICH DER STRASSE NACH THANDORF (KREISSTRASSE 5)

TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

PG — Grünfläche, privat

Zweckbestimmung :
- Hecke
- Streuobstwiese
- Hausgarten

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — betreffend PG3, PG4 und PG7 (Signatur nur im Informationsfeld)

Anpflanzen Bäume

Anpflanzen Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — betreffend PG2, PG5 und PG6 (Signatur nur im Informationsfeld)

Erhaltung Bäume

Erhaltung Sträucher

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, d.h. hier ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

40 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Bebauung

mögliche Einordnung von Gebäuden

(0,50) — Höhenangabe über Gelände zur Erläuterung in Metern

Kartengrundlage

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen
und eigener örtlicher Arbeiten
durch das Vermessungsbüro Apolony
Am Markt 1, 19217 Rehna
Tel. 038872 / 60325-327
Rehna, den 21.10.2003

TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB)

1.1 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirschaft und die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.2 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.3 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (Höhenbezug HN).

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgaupen und Krüppelwalme.

2.3 Bei der Planung und Ausführung der Wohngebäude ist sicher zu stellen, dass sich die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 16 cm aber maximal 50 cm über dem angrenzenden, jetzigen Gelände befindet. Höhenbezug ist HN.

3. Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die straßenseitigen Baugrenzen bis maximal 2,00 m in einer maximalen Breite von 4,00 m überbaut werden.

3.2 Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist in einem Abstand von 50 m von der Mitte der Kreisstraße 5 unzulässig.

4. Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass in den Einzelhäusern jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

5. Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Für die Begrünung der übrigen Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 60% einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je Grundstück sind zwei einheimische Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.

5.2 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

5.3 Die vorhandene Hecke an der Campower Straße darf für eine Zufahrt zusätzlich in einer max. Breite von vier Metern durchbrochen werden.

5.4 Die anzupflanzende Hecke PG 7 darf für eine Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 4 Metern unterbrochen werden.

5.5 Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

6.1 Als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen getroffen:

6.1.1 In den als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung " Hecke " (anpflanzen) dargestellten Bereichen ist eine Bepflanzung aus einer Mischung von mindestens drei der nachstehend genannten einheimischen, laubabwerfenden Arten vorzunehmen :

- Hasel
- Weißdorn
- Schlehe
- Ebereschen
- Rote Heckenkirsche
- Hainbuche

Zur Pflanzung sind Heister 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm zu verwenden.

6.1.2 In der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Streuobstwiese " dargestellten Bereich sind mindestens 10 einheimische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 10 - 12 cm, Pflanzabstand ca. 7m) zu pflanzen.

6.2 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 135a und 135b BauGB.

6.3 Ordnungswidrigkeiten
Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Gestalterische Festsetzungen von Gebäuden und Anlagen (§ 86 LBauO M - V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.

Ausnahmen: Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 35° zulässig.

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie

- ein Drittel der Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben
- mindestens 2 Ziegelreihen unter dem First des Hauptdaches die Einbindepunkte ihrer Dachfläche haben und in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem oder schwarzem Farbton zulässig.
Die Verwendung von glasierten Dachziegeln und Dachsteinen ist nicht zulässig.

7.4 Die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Putz und Sichtmauerwerk und Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk zulässig.
Zusätzlich sind Holzverkleidungen in den Giebeldreiecken ebenso wie Natursteine im Sockelbereich der Gebäude zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude.

7.5 Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken, unverfugte Natursteinmauern und Holzzäune sowie Mischformen aus den genannten Einfriedungsarten zulässig. Als Hecken sind nur einheimische Laubgehölze zulässig. Die Errichtung von Maschendrahtzäunen ist nur im Zusammenhang mit der Pflanzung von Hecken zulässig.
Die straßenseitige Einfriedung des Flurstückes 40 muss als Hecke entsprechend 5.4 und 6.1.1 erfolgen.

7.6 Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte, nicht überschreiten.
Diese Festsetzung gilt nicht für Hecken.

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

Hinweise :

1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher sind folgende Auflagen einzuhalten :

1.1 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

1.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden , ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (GVOBl. M. - V.Nr. 1 vom 14. Januar 1998) die zuständige Untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Natur - und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee.
Die Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung sind daher einzuhalten.
Entsprechend § 6 Abs. (1) Satz 2 Nr. 7 der Biosphärenreservatsverordnung ist es unter anderem verboten, Ufergehölze, Röhricht - und Schilfbestände, Büsche, Feldhecken, Wallhecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumreihen, Alleen oder Baumgruppen außerhalb des Waldes zu roden oder zu schädigen.
Ausgenommen sind die zur Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen sowie unvermeidbare Maßnahmen zur Unterhaltung der Wege und Gewässer.

3. Abfall - und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.
Der Grundstücksbezitzer ist als Abfallbezitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenmaterials verpflichtet.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.
Sie sind wieder zu verwenden. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

4. Immissionsschutz

4.1 Die Bauflächen befinden sich südlich der Kreisstraße 5.
Die Immissionsschutzgrenzwerte im Baublock 1 werden nur knapp unterschritten. Bei der Einordnung ruhebedürftiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sollte besonders Rücksicht genommen werden.

4.2 Die Baugrundstücke schließen direkt an den unbebauten Außenbereich an und Emissionen aus der Landwirtschaft sind daher nicht auszuschließen.

PRÄAMBEL

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I , S. 2141, 1998 I , S. 137), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I S. 58)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, (GVOBl. M - V S. 468, ber. S. 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Utecht vom 9. November 2004 und nach Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Utecht Wohnungsbau in Utecht für den Bereich östlich der Straße nach Campow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 4. Februar 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" am 16. März 2004 und in den " Lübecker Nachrichten " am 17. März 2004 erfolgt.

Utecht, den 28. April 2004 — Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 28. April 2004 erfolgt.

Utecht, den 28. April 2004 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Erörterung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes am 23. März 2004 durchgeführt worden.

Die öffentliche Erörterung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ist am 16. März 2004 in der „Schweriner Volkszeitung" und am 17. März 2004 in den " Lübecker Nachrichten " bekanntgemacht worden.

Utecht, den 28. April 2004 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. April 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Utecht, den 28. April 2004 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20. April 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die Satzung über die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Utecht, den 28. April 2004 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 6. Mai 2004 bis zum 10. Juni 2004 im Bau - und Ordnungsamt des Amtes Rehna nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau - und Ordnungsamtes öffentlich ausgelegen .

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis , dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können , am 24. April 2004 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und am 23. April 2004 in den " Lübecker Nachrichten " ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert.

Utecht, den 12. November 2004 — Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9. November 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Utecht, den 12. November 2004 — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 1.1.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

~~Grevesmühlen~~ Rehna, den 14.3.05 — ~~Katasteramt~~ — ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur • Dipl.-Ing. Peter Apolony

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen wurden am 9. November 2004 von der Gemeindevertretung als Satzungen beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9. November 2004 gebilligt.

Utecht, den 12. November 2004 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 2. März 2005 erteilt.

Utecht, den 4. März 2005 — Bürgermeister

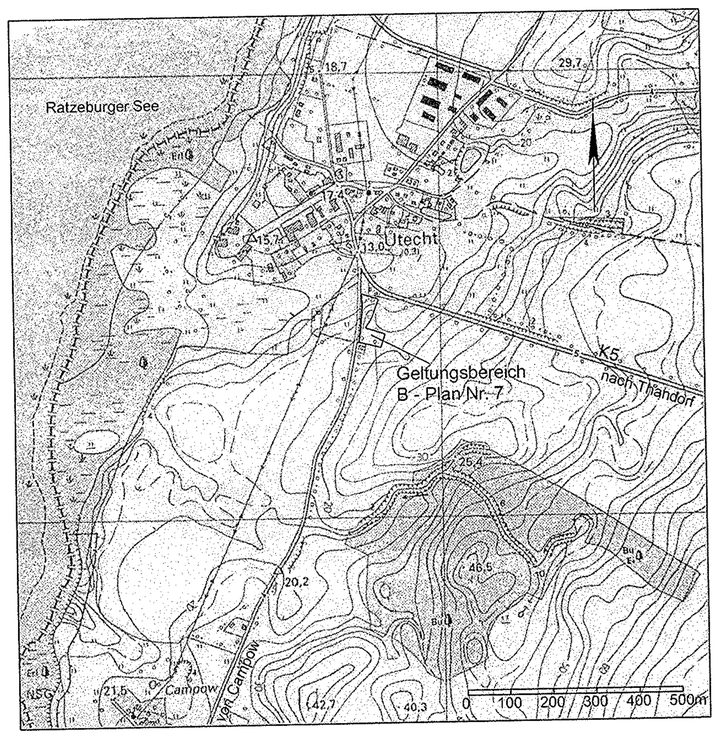
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Utecht, den 4. März 2005 — Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan 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 in am 14.03.2005 durch Veröffentlichung in der " Schweriner Volkszeitung" und am 12.03.2005 in den " Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998, in der zuletzt gültigen Fassung und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 14.03.2005 in Kraft getreten.

Utecht, den 15. März 2005 — Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE UTECHT

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

WOHNUNGSBAU ÖSTLICH DER STRASSE NACH CAMPOW

ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

MÄRZ 2005 — KOPIE — M. 1 : 1.000