

Die Gemeindevertretung Schloen hat am 05.10.1999 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.10.1999 erfolgt. Ort, Datum: <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Die Gemeindevertretung Schloen hat am 09.02.2000 die freigelegte Vorzeichnung der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist entgegengesetzt. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil III), ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom <i>12.12.2000</i> unter dem Aktenzeichen <i>AG-BauGB M-V</i> vom Landrat des Landkreises Müritz erteilt worden. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>
Für die Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans. Dortmund, den <i>Ort, M. 2000</i> Architekt/Stadtplaner: <i>B. S. 04</i>	Die Gemeindevertretung Schloen hat am 5.10.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung öffentlich auszulegen. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Die Gemeindevertretung Schloen hat am 09.02.2000 nach § 10 BauGB eine Beteiligung der betroffenen Bürger statt. Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindevertretung Schloen vom 09.02.2000. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erheben ist, sind am <i>12.12.2000</i> im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerungen von Verfahren und Schlichtungsverfahren und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 48 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der <i>AG-BauGB M-V</i> ist Kraft getreten. Gemeinde Schloen, den <i>12.12.2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am <i>05.10.1999</i> wird als richtig dargestellt bezeichnet. Die lagerechte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerechte Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden. <i>Ort, M. 2000</i> Ort, Datum: <i>Ort, M. 2000</i> Übersichtsleiter des Katastramtes: <i>B. S. 04</i>	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachteiligten Gemeinden sind mit Schreiben vom 27.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Für die von der Gemeindevertretung Schloen am 09.02.2000 beschlossenen Maßnahmen fand gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB eine Beteiligung der betroffenen Bürger statt. Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindevertretung Schloen vom 09.02.2000. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Teil III) wird hiermit aufgesetzt. Gemeinde Schloen, den <i>12.12.2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>
Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB verzichtet. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat dem Landrat des Landkreises Müritz mit Schreiben vom <i>08.10.1999</i> zur Genehmigung vorgelegt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Diese 3. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Landrat des Landkreises Müritz mit Schreiben vom <i>08.10.1999</i> zur Genehmigung vorgelegt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Gemeinde Schloen, den <i>Ort, M. 2000</i> Bürgermeister: <i>B. S. 04</i>	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. I 1998, S. 137) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes (BGBl. I, S. 466), Planrechtverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 38), § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Aufhebung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchaufhebungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998 (GVBl. M-V, S. 110) und § 84 und § 85 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorp. (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 464, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V, S. 647, 675).

Bebauungsplan Nr. 1 3. Änderung »Südlicher Ortseingang« in Neu-Schloen

nach § 10 BauGB, Gemeinde Schloen

I. Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV 90

Art der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
----	------------------------------

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
min. TH: 2,5 m	Mindestgrenze der Traufhöhe
max. TH: 5,0 m	Höchstgrenze der Traufhöhe
---	Baugrenze

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- min. TH: 2,5 m Mindestgrenze der Traufhöhe
- max. TH: 5,0 m Höchstgrenze der Traufhöhe
- Baugrenze

Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

o o o o o	Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-----------	---

Plangebiet
nach § 9 Abs. 7 BauGB

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-----	---

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Gestalterische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBAuO M-V

←	Firstichtung
---	--------------

Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

18,0	Maßangaben
------	------------

Bestandsangaben

---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrnzen
---	Zaun
⊗	Kanalschacht
o	Höhen ü. NN
▨	Bestandsgebäude

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)

1.1 MI-Gebiet
In dem MI-Gebiet sind die folgenden nach § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
In dem MI-Gebiet sind die nach § 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude
Für die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine maximale Höhe von 0,3 m im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

2.2 Traufhöhe der Gebäude
Für die Traufhöhe der Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine maximale Höhe gemäß Planeinschrieb im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut im Sinne des § 6 Abs. 4 LBAuO M-V. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen
In dem MI-Gebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Lärm
Für die geplante Bebauung wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen - hier: Lärmschutzfenster (passive Schutzmaßnahme, Schallschutzklasse 2) - zu treffen sind. Darüber hinaus sind Lüftungseinrichtungen mit entsprechendem Schalldämmmaß - insbesondere für Schlaf- und ähnlich sensible Aufenthalts- und Arbeitsräume - vorzusehen, damit eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht wird.

5. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Pflanzbindung für private Grundstücke
Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen.

5.2 Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (1 Strauch je 4 qm; 1 kleinkroniger Baum je 25 qm). Dabei wird empfohlen, die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Zufahrten und Zugängen im zwingend erforderlichen Umfang zugelassen.

B: Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 i. V. mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

Grundsätzlich ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nachfolgenden Festsetzungen 1, 2 und 4 bis 7 zuwiderhandelt:

- Fassaden sind aus hellem, verputztem Mauerwerk oder rotem Backsteinmauerwerk herzustellen. Verkleidungen oder Verblendungen der Fassade mit glänzender oder glatter Oberfläche (wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Riemchen, Kunststoff usw.) sind nicht zulässig. Verputzte Flächen in reinweiß sind nicht zulässig.
- Übereckvollverglasungen sind unzulässig.
- Als Sonnenschutz sind nur außenliegende Sonnenschutzrollen vorzusehen, auskragende Platten, vorgehängte Konstruktionen und Sonnenschutzgläser sind unzulässig.
- Dächer müssen eine Neigung von mindestens 35° aufweisen.
- Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Ziegel in rot oder rotbraun oder Betondachsteine, die hinsichtlich Oberfläche, Größe und Farbe Tonziegeln entsprechen, zulässig.

6. Dachgauben dürfen auf der straßenzugewandten Seite 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen sind auf der straßenzugewandten Gebäudesseite nicht zulässig.

7. Werbeanlagen am Dach sind unzulässig, Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.

8. Beleuchtungskörper am Gebäude sind nur zum Ausleuchten des Eingangsbereiches zulässig, Mastleuchten sind unzulässig.

9. Als Einfriedung sind im MI-Gebiet nur vertikal gegliederte Backsteinmauern mit Durchblickmöglichkeiten oder begrünte Metallgitterzäune, die hinsichtlich Größe, Form und Farbe abzustimmen sind, in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

10. Min. 10% der Fassadenflächen gewerblich genutzter Gebäude sind zu begrünen. Kübel zur Fassadenbegrünung sind unzulässig, die Begrünung ist in offenen Pflanzbeeten auszuführen.

IV. Hinweise

1. Bodenaushub
Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmäler
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege (Abt. Waren, Lange Straße 23, 17192 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-66 60 32) spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (s. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Niederschlagswasser
In der Gestaltung der privaten, nicht bebauten Grundstücksflächen ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahme die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Terrassen-, Wege- und Höflflächen zu berücksichtigen (zum Beispiel Muldenversickerung zur Grundwasserneubildung).

4. Liste Gehölzpflanzungen - Auswahl

Bäume:	-Rotbuche	davon als Straßenbäume geeignet:
	-Traubeneiche	
	-Eberesche	
	-Hainbuche	
	-Spitzahorn	
	-Stieleiche	-Stieleiche
	-Sandbirke	-Sandbirke
	-Winterlinde	-Winterlinde

Sträucher:

-Faulbaum
-Traubenerle
-Haselnuß
-Sand-, Weiß-, Schwarzdorn
-Wacholder (Nadelgehölz)
-Heckenrosen

Bodendecker:

-Efeu (der anstehende lehmige Sandboden ist für Bodendecker weniger geeignet)

Wandbegrünung:

-Efeu
-(evtl. Ziergehölze wie Wilder Wein und Kletterrosen)

Bäume für den Hausgarten:

-Obstgehölze
-kleinkronige Laubbäumenarten

Bei der anstehenden Bodenart im Untersuchungsraum handelt es sich um lehm



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeindevertretung Schloien vom 25.06.97. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 25.06.97 in Kraft getreten.

Schloien, den 25.06.97
gez. Sella
Bürgermeister

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.97 auf die Dauer von 2 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Schloien, den 25.06.97
gez. Sella
Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 18.02.97 auf die Dauer von 2 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der geänderte Bebauungsplan ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Bauamt Waren-Land, Friedegaststraße 11, während der üblichen Zeiten zur Einsicht bereitgehalten. (Dienstag 10 bis 12 Uhr)

Schloien, den 25.06.97
gez. Sella
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Schloien hat am 25.06.97 die Kristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist im Besonderen festgehalten.

Schloien, den 25.06.97
gez. Sella
Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan und seine Begründung wurde am 25.06.97 von der Gemeindevertretung Schloien als Satzung beschlossen.

Schloien, den 25.06.97
gez. Sella
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BauGB durch Veröffentlichung im Landkurier erfolgt. Der Plan kann auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt ist Auskunft zu erteilen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 25.06.97 in Kraft getreten.

Schloien, den 13.10.97
gez. Sella
Bürgermeister

Der besatzrechtliche Bestand (1888/97) wird als richtig dargestellt. Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritze am 04.10.1997 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im Bauamt Waren-Land (Telefon: 03922/2211) erteilt.

Schloien, den 07.10.1997
gez. Sella
Bürgermeister

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritze am 04.10.1997 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im Bauamt Waren-Land (Telefon: 03922/2211) erteilt.

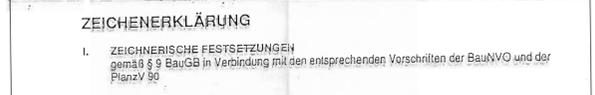
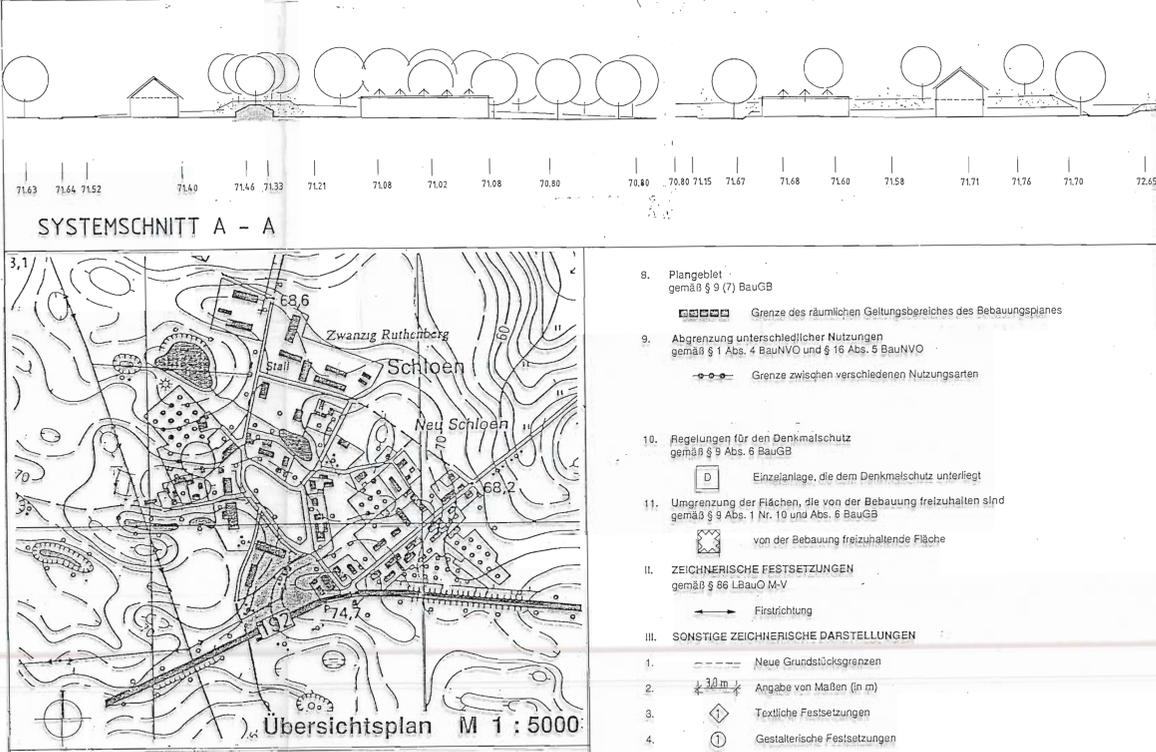
Schloien, den 13.10.1997
gez. Sella
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritze am 04.10.1997 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im Bauamt Waren-Land (Telefon: 03922/2211) erteilt.

Schloien, den 13.10.1997
gez. Sella
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritze am 04.10.1997 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im Bauamt Waren-Land (Telefon: 03922/2211) erteilt.

Schloien, den 13.10.1997
gez. Sella
Bürgermeister



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO und der PlanV 90
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
II-II	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
TH	Mindest- und Höchstgrenze der Traulhöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

---	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußwegfläche
---	Einfahrtsbereich
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie Zufahrten
---	Stall
 - Flächen für das Anpflanzen von Säumen, Sträuchern, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 und Abs. 5 BauGB

---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○	zu pflanzende Bäume
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

---	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-----	--

8. Plangebiet gemäß § 9 (7) BauGB
9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
10. Regelungen für den Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
11. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB
- II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 LBauO M-V
- III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
- Neue Grundstücksgrenzen
 - Angabe von Maßen (in m)
 - Textliche Festsetzungen
 - Gestalterische Festsetzungen
 - Bestehende Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes
 - Abriß
 - Sichtdreieck
 - vorhandene oberirdische Versorgungsleitungen (Strom)

- Teil B: Text
- IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB
- Die mit Ziffer 1 bezeichnete Schutzfläche zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet bzw. zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einem Pflanzgürtel nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 befestigt. Zum Schutz des Wohngebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm § 192, Gewerbelärm) ist in der gekennzeichneten Zone ein begrünter Lärmschutzwall (Böschungserosion max. 1,2 Kronenbreite max. 1,0 m, Kronenhöhe im Mittel 2,0 m über Geländehöhe) zu errichten. Der Lärmschutzwall ist mit einheimischen, standortgerechten Anpflanzungen dauerhaft und dicht zu begrünen.
 - Die mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (1 Strauch/qm; 2-3 Bodendecker/qm; 1 kleinerer Baum/25qm), nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO.
 - Die mit Ziffer 3 bezeichnete Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der B 192 wird die Fläche für die Anlage eines Gehweges, Verkehrsbegleitgürtel und Straßenerweiterungsräumen in Anspruch genommen. An der B 192 sind hier nach dem Ausbau straßenbegleitend Einzelbäume (Winterlinde) zu pflanzen. Die Bäume sind als Baumreihe in einem Abstand von jeweils 10 m anzupflanzen mit Ausnahme des Bereiches des Sichtdreiecks.
 - Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert. Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das angrenzende Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 9 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in direktem Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen, aber hinsichtlich Baumasse den Gewerbebetrieben untergeordnet sind. Gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebieten sind die in § 4 (3) und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 nicht zulässig.
 - Die mit Ziffer 6 bezeichneten privaten Flächen sind mit min. einem heimischen, standortgerechten Laubbau oder einem hochstämmigen Obstbaum zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
 - In den mit Ziffer 7 gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 (2) BauGB eine max. Höhenlage von 0,3 m für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die geplante Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen - hier: Lärmschutzvorkehrungen (passive Schutzmaßnahmen, Schallschutzklasse 2) - zu treffen sind. Im Allgemeinen Wohngebiet kann auf der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudesseite (Norden) auf den Einbau der Lärmschutzfenster verzichtet werden. Singschilde gibt diese Festsetzung auch für alle Geschäfte in dem Gewerbegebiet - mit Ausnahme der nach Nordwest bzw. Norden gewandten Gebäudesseite, wenn sich dahinter Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume befinden.
 - In dem als Mischgebiet festgesetzten Gebiet ist die nach § 6 (3) und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte nicht zulässig.
 - Die mit Ziffer 10 bezeichneten Flächen gehören zu den privaten Grundstückflächen und sind von der Bebauung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch den Hochputz jeder Art und bauliche Anlagen wie Stellplätze nicht zu erschließen. Die Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 mit einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen bzw. Rasen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Anpflanzungen und Einrichtungen ist auf eine maximale Höhe von 0,70 m begrenzt.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Ob bei der Ansiedlung von wasserintensivem Gewerbe die Versorgungssicherheit gewährleistet ist, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Bei der Errichtung wasserintensiver Anlagen (zum Beispiel Autowaschanlagen) ist daher die gesonderte Zustimmung des Versorgungsleiters (Müritze Wasser/Abwasser - Zweckverband) einzuholen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Höhe von Anpflanzungen und Einrichtungen ist auf eine maximale Höhe von 0,7 m begrenzt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt schriftlich. Die Verpflichtung ist nach Zugang der Anzeige spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten vorgefunden sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren.

- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (wie abtrotter Geruch, anormale Fließung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse aller Art) festgestellt, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenabfalls verpflichtet. Der Antragsteller ist verpflichtet, für den Fall solcher Anzeichen die zuständige Behörde (Landesamt, SIAUN) schriftlich zu informieren.
- In der Gestaltung und Nutzung der privaten, nicht bebauten, Grundstückflächen ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die natürliche Verdichtung des Niederschlagswassers von Dach-, Terrassen-, Wege- und Sportflächen zu berücksichtigen (zum Beispiel Muldenversickerung zur Grundwassererfüllung).
- V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 LBauO M-V
- Die Fassaden von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) sowie von Wohnungen (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) im GE-Gebiet bzw. die Fassaden der Gebäude im WA- und MI-Gebiet sind aus hellem, verputztem Mauerwerk oder rotem Backsteinmauerwerk herzustellen. Verkleidungen oder Verblendungen der Fassade mit glänzender oder glatter Oberfläche (wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Fliesen, Kunststoff usw.) sind nicht zulässig. Verputzte Flächen in reinweiß sind nicht zulässig.
 - Überockvollverglasungen sind unzulässig.
 - Als Sonnenschutz sind nur aufliegende Sonnenschutzrollen vorzusehen, auskragende Platten, vorgehängte Konstruktionen und Sonnenschutzgläser sind unzulässig.
 - Die Dächer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) sowie von Wohnungen (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) im GE-Gebiet bzw. die Dächer der Gebäude im WA- und MI-Gebiet müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen.
 - Als Dachdeckung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) sowie von Wohnungen (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) im GE-Gebiet bzw. als Dachdeckung der Gebäude im WA- und MI-Gebiet sind nur unglasierte Tonziegel in rot oder rotbraun oder Betondachsteine, die hinsichtlich Oberfläche, Größe und Farbe Tonziegel entsprechen, zulässig.
 - Dachgauben dürfen auf der straßenseitigen Seite 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen sind auf der straßenseitigen Gebäudesseite nicht zulässig.
 - Werbeanlagen am Dach sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.
 - Belichtungskörper am Gebäude sind nur zum Ausleuchten des Eingangsbereiches zulässig. Mastleuchten sind unzulässig.
 - Die Dächer der Gebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 im Gewerbegebiet (Hallendächer) sind als Flachdächer oder Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° auszuführen.
 - Befestigte Hofflächen sind wahlweise in grauem Betonpflaster, wassergebundener Decke, Asphalt oder Naturstein zulässig.
 - Als Einfriedung sind nur vertikal gegliederte Backsteinmauern mit Durchblicksmöglichkeiten oder begrünte Metallgitterzäune, die hinsichtlich Größe, Form und Farbe abzustimmen sind, in einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 - Min. 10 % der Fassadenflächen gewerblich genutzter Gebäude sind zu begrünen. Kübel zur Fassadenbegrünung sind unzulässig, die Begrünung ist in offenen Pflanzbeteten auszuführen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen. Carports sind zulässig.
 - Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Als Einfriedung zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen sind nur Hecken und Holzstaketenzäune mit Holzpfosten oder verputzten Pfeilern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- LISTE GEHÖLZPFLANZUNGEN - AUSWAHL**
- | | | |
|---------------------------|--|---|
| Bäume: | - Rotbuche | davon auch als Straßenbäume geeignet: |
| | - Traubeneiche | |
| | - Eberesche | |
| | - Hainbuche | |
| | - Spitzahorn | |
| | - Stieleiche | - Stieleiche |
| | - Sandbirke | - Sandbirke |
| | - Winterlinde | - Winterlinde |
| Sträucher: | - Felsenbirne | |
| | - Traubenkirsche | |
| | - Haselnuß | |
| | - Sand-, Weiß-, Schwarzdorn | |
| | - Wacholder (Nadelgehölz) | |
| | - Heckenrose | |
| Bodendecker: | - Efeu | (bei anstehender lehmiger Sandboden ist für Bodendecker weniger geeignet) |
| Wandbegrünung: | - Efeu | |
| | - (Ziergehölze wie Wilder Wein und Kletterrosen eventuell) | |
| Bäume für den Hausgarten: | - Obstgehölze | |
| | - Kleinblütige Laubbäumearten | |
- Bei der anstehenden Bodenart im Untersuchungsraum handelt es sich um lehmigen Sandboden.
- Satzung der Gemeinde Schloien über den Bebauungsplan Nr. 1 "Südlicher Ortseingang" in Neu-Schloien**
- Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsbereichs-, aus- und Wohnbaulandengesetzes vom 22. April 1993 sowie nach § 88 der Landesbaulandverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28. April 1994 (GVBl. M.-V. S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.1997 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritze folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Südlicher Ortseingang" in Neu-Schloien (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- Maßstab 1:500
- Bebauungsplan Nr. 1 "Südlicher Ortseingang" in Neu-Schloien 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 1 BauGB, 20.05.97**
- Im Auftrag der Gemeinde Schloien (Amtsverwaltung Waren-Land)



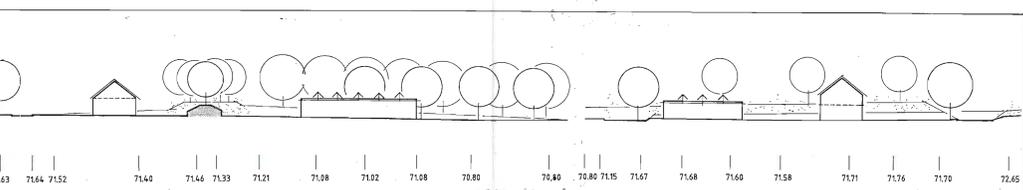
TEIL A : PLANZEICHNUNG

M 1 : 500

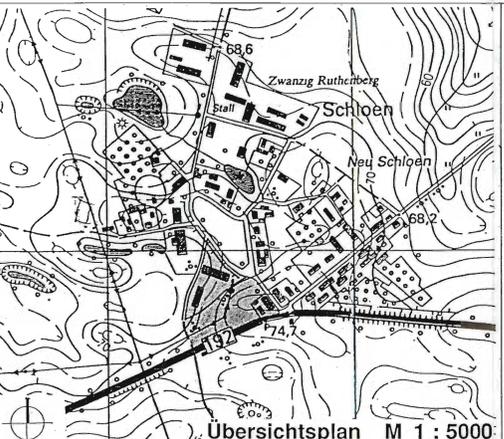
SICHTDREIECK

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schloen vom 28.07.95. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Zustellung des Bekanntmachungsplans vom 14.08.95 bis zum 16.08.95 erfolgt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Der katastraltätige Bestand an 28.07.95 wird als richtig festgestellt. In dem Entwurf des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Zustellung des Bekanntmachungsplans vom 14.08.95 bis zum 16.08.95 erfolgt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde des Landes Rheinland-Pfalz hat am 02.08.95 die Genehmigung des Bebauungsplans erteilt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Zustellung des Bekanntmachungsplans vom 14.08.95 bis zum 16.08.95 erfolgt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.08.95 über die Angelegenheit in Kenntnis gesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Zustellung des Bekanntmachungsplans vom 14.08.95 bis zum 16.08.95 erfolgt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die Gemeindevertretung Schloen hat am 02.08.95 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans 1/95 zu genehmigen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Zustellung des Bekanntmachungsplans vom 14.08.95 bis zum 16.08.95 erfolgt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>
<p>Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.08.95 bis zum 16.08.95 während folgender Zeiten öffentliche Auslegung in dem Sinne, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.08.95 bis zum 16.08.95 durch Aushang ostentativ bekanntgemacht.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die Gemeindevertretung Schloen hat am 16.08.95 die festgesetzte vorgeschriebene Frist, Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB wahrzunehmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung genehmigt worden. Daher wurde eine eingeschränkte Befreiung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.08.95 bis zum 16.08.95 während folgender Zeiten öffentliche Auslegung in dem Sinne, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.08.95 bis zum 16.08.95 durch Aushang ostentativ bekanntgemacht.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die Gemeindevertretung Schloen hat am 09.08.95 die festgesetzte vorgeschriebene Frist, Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB wahrzunehmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>
<p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.08.95 von der Gemeindevertretung Schloen als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.08.95 genehmigt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 BauGB in Verbindung mit dem Landesgesetz über die Raumordnung und Landesplanung genehmigt worden.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgelegt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Befreiung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist über die Angelegenheit in Kenntnis gesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Zustellung des Bekanntmachungsplans vom 14.08.95 bis zum 16.08.95 erfolgt.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>	<p>Die Gemeindevertretung Schloen hat am 09.08.95 die festgesetzte vorgeschriebene Frist, Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB wahrzunehmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Schloen, den 16.08.95</p> <p>gez. Bürgermeister <i>Selb</i></p>



SYSTEMSCHNITT A - A



Übersichtsplan M 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO und der PlanZV 90

 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
1,6	Geschoßflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

---	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußwegfläche
---	Einfahrtbereich
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

---	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie Zufahrten
-----	---
 - Stall

---	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	zu pflanzende Bäume
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

---	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	zu pflanzende Bäume
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

---	Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-----	---

- Plangebiet**
gemäß § 9 (7) BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO und § 19 Abs. 6 BauNVO

---	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungsarten
---	Grenze zwischen verschiedenen Maßen baulicher Nutzung (hier: Anz. der Vollgeschosse)
- Regelungen für den Denkmalschutz**
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
---	--
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

---	von der Bebauung freizuhaltende Fläche
-----	--
- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
gemäß § 66 LBAuO M-V

---	Firstichtung
-----	--------------
- SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**

 - Neue Grundstücksgrenzen
 - Angabe von Maßen (in m)
 - Textliche Festsetzungen
 - Gestalterische Festsetzungen
 - Bestehende Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes
 - Abriß
 - Sichtdreieck
 - vorhandene oberirdische Versorgungsleitung (Strom)

Teil B: Text

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
gemäß § 9 (1) BauGB

 - Die mit Ziffer 1 bezeichnete Schutzfläche zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet bzw. zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einem Pflanzstreifen 8 bis 12 m Breite zu versehen. Die Pflanzung ist in der gekennzeichneten Zone ein begrünter Lärmschutzwall (Böschungsbegrünung max. 1,2 m Kronenbreite im Mittel 2,0 m über Geländehöhe) zu errichten. Der Lärmschutzwall ist mit einheimischen, standortgerechten Anpflanzungen dauerhaft und dicht zu begrünen.
 - Die mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (1 Strauch/qm; 2-3 Bäume/qm; 1 kleinkroniger Baum/25qm, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a).
 - Die mit Ziffer 3 bezeichnete Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der B 192 wird die Fläche für die Anlage eines Gehweges, Verkehrsbelag und Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen. An der B 192 sind hier nach deren Ausbau straßenbegleitend Einzelbäume (Winterlinde) zu pflanzen. Die Bäume sind als Baumreihe in einem Abstand von jeweils 10 m anzupflanzen mit Ausnahme des Bereiches des Sichtdreiecks.
 - Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert. Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das angrenzende Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe, die in direktem Zusammenhang mit dem Gewerbebetriebe stehen, aber hinsichtlich Baumaße des Gewerbebetriebe untergeordnet sind. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebieten sind die in § 4 (3) und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen:

 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Die mit Ziffer 6 bezeichneten privaten Flächen sind mit min. einem heimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.
 - In dem mit Ziffer 7 gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 (2) BauGB eine max. Höhenlage von 0,3 m für die Oberkante Fertigfußboden Erdgesch. über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die geplante Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Einwirkungen, hier: Lärmschutzmaße (passive Schutzmaßnahmen, Schallschutzwälle) zu treffen sind. Im Allgemeinen Wohngebiet kann auf der der Wohnraute zugewandene Gebäudesite (Nord) auf den Einbau der Lärmschutzmaße verzichtet werden. Singschall gilt diese Festsetzung auch für die Gebäudesite im Gewerbegebiet - mit Ausnahme der nach Nordwest bzw. Norden gewandene Gebäudesite, wenn sich dahinter Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume befinden.
 - In dem als Mischgebiet festgesetzten Gebiet ist die nach § 6 (3) und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte nicht zulässig.
 - Die mit Ziffer 10 bezeichneten Flächen gehören zu den privaten Grundstückflächen und sind von der Bebauung freizuhalten. Nach § 9 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dürfen hier Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen wie Stellplätze nicht errichtet werden. Die Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 im einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen bzw. Rasen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Anpflanzungen und Einfriedungen ist auf eine maximale Höhe von 0,70 m begrenzt.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Ob bei der Ansetzung von wasserintensiven Gewerbe die Versorgungssicherheit gewährleistet ist, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Bei der Errichtung wasserintensiver Anlagen (zum Beispiel Autowaschanlagen) ist daher die gesonderte Zustimmung des Versorgungsträgers (Möritz Wasser/Abwasser-Zweckverband) einzuholen.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Baulinien anzusetzen. Die Höhe von Anpflanzungen und Einfriedungen ist auf eine maximale Höhe von 0,7 m begrenzt.

Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Funktion bis zum Entfernen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (wie abtrotter Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen wie Hausmüll, gewöhnliche Abfälle) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Adressat der zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Der Auftraggeber ist verpflichtet, für den Fall solcher Anzeichen die zuständige Behörde (Landratsamt, SAU/N) schriftlich zu informieren.

In der Gestaltung und Nutzung der privaten, nicht bebauten, Grundstücksflächen ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Terrassen-, Wege- und Hofflächen zu berücksichtigen (zum Beispiel Muldenversickerung zur Grundwasserneubildung).

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 66 LBAuO M-V

- Fassaden sind aus hellem, verputztem Mauerwerk oder rotem Backsteinmauerwerk herzustellen. Verkleidungen oder Verblendungen der Fassade mit glänzender oder glatter Oberfläche (wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Fliesen, Kunststoff usw.) sind nicht zulässig. Verputzte Flächen in reinweiß sind nicht zulässig.
- Die Fassade ist vertikal (durch Fensteröffnungen, Pfeilervorlagen) zu gliedern.
- Übereckverglasungen sind unzulässig.
- Als Sonnenschutz sind nur außenliegende Sonnenschutzrollen vorzusehen, auskragende Platten, vorgehängte Konstruktionen und Sonnenschutzgitter sind unzulässig.
- Dächer müssen eine Neigung von min. 35° aufweisen.
- Als Dachbedeckung sind nur unglasierte Tonziegel in rot oder rotbraun oder Betondachsteine, die hinsichtlich Oberfläche, Größe und Farbe Tonziegel entsprechen, zulässig.
- Dachböden dürfen 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen sind auf der straßenzugewandten Gebäudesite nicht zulässig.
- Werbeanlagen am Dach sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.
- Nebenanlagen sind im seitlichen Gebäudezustand unzulässig. Nebenanlagen sind im Gebäude oder in der Einfriedung zu integrieren.
- Belüchtungskörper am Gebäude sind nur zum Ausleuchten des Eingangsbereiches zulässig. Mastleuchten sind unzulässig.
- Die Hallendächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszuführen. Oberlichter und Lüftung sind unzulässig.
- Befestigte Hofflächen sind teilweise in grauem Betonpflaster, wassergebundener Decke, Asphalt oder Naturstein zulässig.
- Als Einfriedung sind nur vertikal gegliederte Backsteinmauern mit Durchblickmöglichkeiten oder begrünte Metallgitterzäune, die hinsichtlich Größe, Form und Farbe abzustimmen sind, in einer Höhe von 1,30 m zulässig.
- Min. 10 % der Fassadenflächen gewerblich genutzter Gebäude sind zu begrünen. Kibei zur Fassadenbegr. sind unzulässig, die Begrünung ist in offenen Pflanzbeeten auszuführen.
- Nebengebäude und Garagen sind in Material, Farbe und Konstruktion mit den Hauptgebäuden abzustimmen. Flachdächer als Dachform für Nebengebäude oder Garagen sind unzulässig.
- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Als Einfriedung zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen sind nur Heck- und Holzpflanzungen mit Holzplanken oder verputzten Pfeilern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

LISTE GEHÖLZPFLANZUNGEN - AUSWAHL

Bäume:	- Rotbuche	davon auch als Straßenbäume geeignet:	- Traubeneiche
	- Eberesche		- Hainbuche
	- Spitzahorn		- Stieleiche
	- Stieleiche		- Sandbirke
	- Sandbirke		- Winterlinde
	- Winterlinde		
Sträucher:	- Faulbaum		
	- Traubenkirsche		
	- Haselnuß		
	- Sand-, Weiß-, Schwarzdorn		
	- Wacholder (Nadelgehölz)		
	- Heckenrosen		
Bodendecker:	- Eleu	(der anstehende lehmige Sandboden ist für Bodendecker weniger geeignet)	
Wandbegrünung:	- Eleu	(Ziergehölze wie Wilder Wein und Kletterrosen eventuell)	
Bäume für den Hausgarten:	- Obstgehölze		
	- Kleinkronige Laubbaumarten		

Satzung der Gemeinde Schloen über den Bebauungsplan Nr. 1 "Südlicher Ortseingang" in Neu-Schloen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2255), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28. April 1994 (GVBl. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und der Gemeindevertretung des Landes des Landkreises Müritzkreis folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Südlicher Ortseingang" in Neu-Schloen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

0 10 20 50 Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 1 "Südlicher Ortseingang" in Neu-Schloen

Im Auftrag der Gemeinde Schloen (Amtsverwaltung Waren-Land)