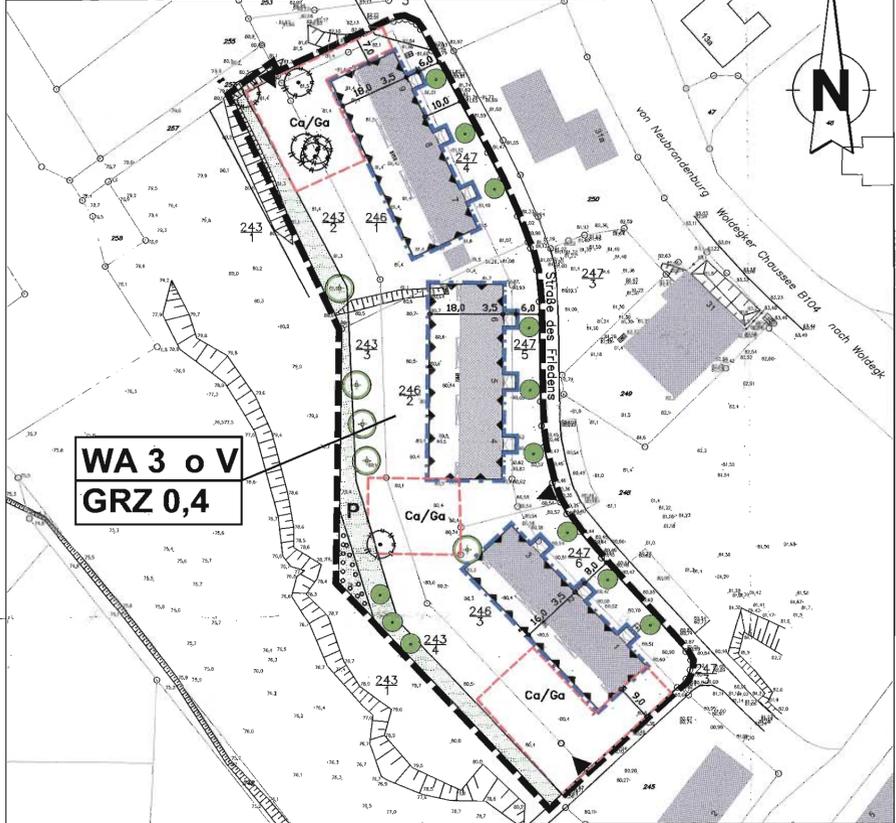


GEMEINDE CÖLPIN LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

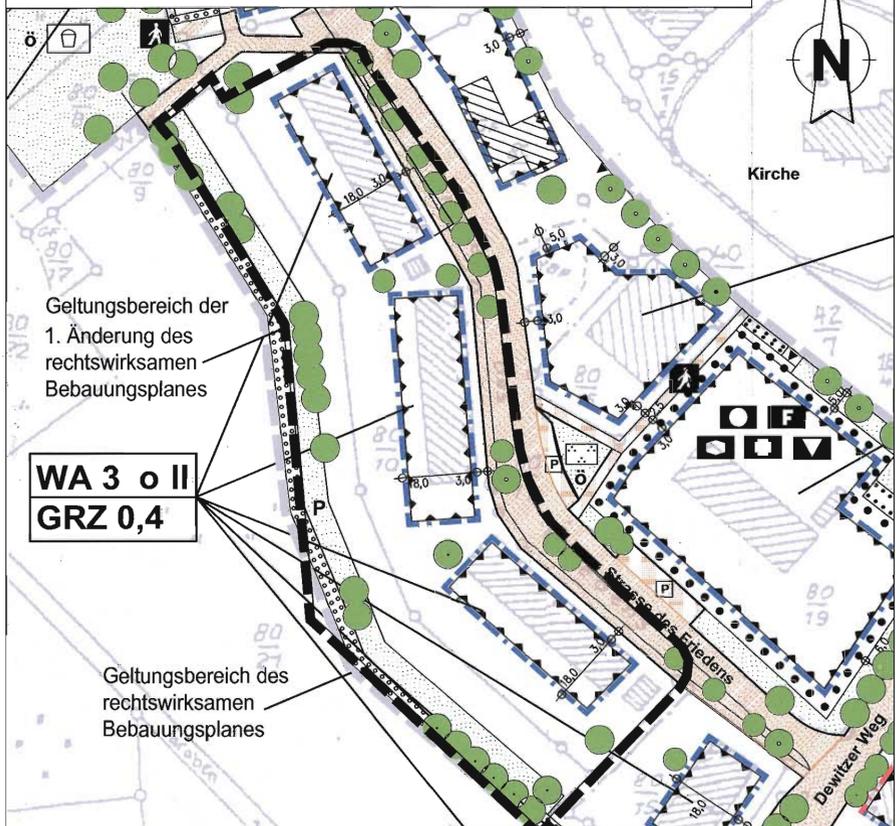
Satzung über die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte"

PLANZEICHNUNG-TEIL A



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Seehase, Wiesenstraße 15, 17036 Neubrandenburg, Gemarkung Cölpin, Flur 7, im Maßstab 1:1000, Lagesystem ETRS 89 Höhenbezug DHHN 92 vom 02.11.2016 sowie ein Auszug aus dem rechtskräftigen vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte" Rechtskraft seit 20.11.2004 ohne Benennung der Kartengrundlage.

Auszug aus dem rechtskräftigen vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte". Rechtskraft seit 20.11.2004.



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert am 20. Januar 2016 durch Berichtigung der Neufassung (GVBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Cölpin vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG RECHTSGRUNDLAGE

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9/1/1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
V Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16/2/3 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
— — — — — Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22/1 BauNVO
Verkehrsfläche	§ 9/1/11 BauGB
▲ Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9/1/15 BauGB
Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
Grünflächen p - private Grünflächen	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9/1/20 BauGB § 9/1/25 BauGB

● Anpflanzgebot für Bäume	
⊕ Erhaltungsgebot Bäume	
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen	
— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte"	§ 9/7 BauGB
— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte"	
Ca/Ga Fläche für Carports und Garagen zugunsten der Wohnhäuser an der Straße des Friedens 1 bis 9	§ 9/1/22 BauGB
— — — — — Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor Verkehrslärm)	§ 9/1/24 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▨ Gebäudebestand	○ Flurstücksgrenze
	24 Flurstücknummer

NUTZUNGSSCHABLONE		
Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	geplante Fällung von geschützten Bäumen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 betreffen, sind aus dem rechtskräftigen Plan vom 20.11.2004 übernommen worden. Textliche Festsetzungen ohne Änderungen sind in der Farbe grau übernommen worden. Alle neuen textlichen Änderungen der 1. Änderung des Planes sind schwarz hervorgehoben.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9/1/1 BauGB	
1.1 WA - allgemeines Wohngebiet. Es gilt der § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den WA - gebieten folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Nr. 4 - Gartenbaubetriebe Nr. 5 - Tankstellen		
2.0 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB	
2.1 Auf den an der Woldegker Chaussee, Straße des Friedens, Dewitzer Weg und Leppler Weg liegenden Grundstücksflächen sind Carportanlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO erst in Flucht zum Hauptgebäude bzw. dahinter zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).		
2.2 In allgemeinem Wohngebiet WA 3 sind Carports und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.		
5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9/1/21 BauGB	
5.1 Wenn sich auf privaten Grundstücksflächen Leitungen und Anlagen von Versorgungsunternehmen befinden, dürfen diese nicht überbaut werden. Den Versorgungsunternehmen ist jederzeit Zugang zu den sich in ihrer Rechtsgerichtsbarkeit befindenden Anlagen zu gewähren.		
6.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schutz vor Verkehrslärm)	§ 9/1/24 BauGB	
6.1 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)" sind schutzbedürftige Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (B104) abgewandten Gebäudesseite vorzusehen. Werden Schlafräume zur lärmorientierten Seite vorgesehen, sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftung zu versehen. Bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb der umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)" an der B104 bzw. den im Plangebiet liegenden Gemeindefahrwegen zugewandten Fassaden, die nach DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße erf. R'w, res für Außenbauteile einzuhalten. In Abhängigkeit vom Abstand zur B104 sind folgende Lärmpegelbereiche anzusetzen; nach DIN 4109 Tabelle 8 ergeben sich folgende erf. R'w, res:		
Standort (Abstand zur Fahrbahnmitte B104 in Meter)	Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämm-Maß erf. R'w, res
bis 14 m	V 71-75 dB (A)	45 40
14-30 m	IV 66-70 dB (A)	40 35
30-70 m	III 61-65 dB (A)	35 30
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle (B104) abgewandten Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB (A) gemindert werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.		

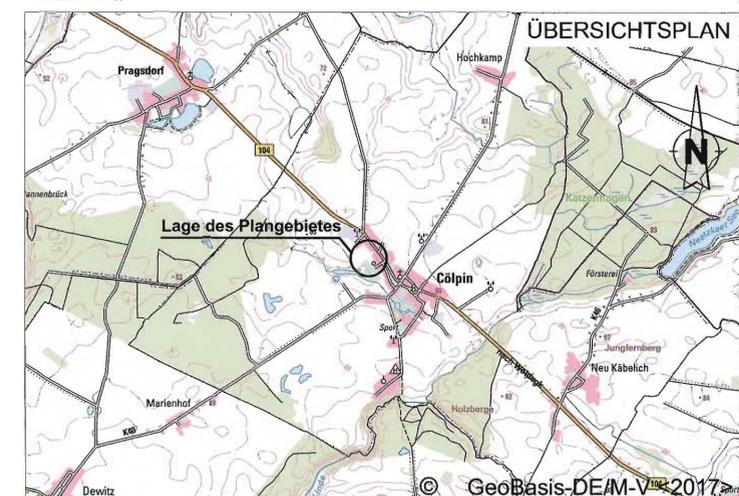
7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Pflanzbindungen	§ 9/1/20 und 25 BauGB
7.1 Auf den ungrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich des Teilbereiches WA 1, südwestlich der Teilbereiche WA 2 und WA 3 sowie am südöstlichen Rand und innerhalb des Teilbereiches MI 5 ist unter Berücksichtigung des Baumbestandes eine zweireihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Straucharten: Amelanchier ovalis Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Ribes alpinum Rosa canina Syringa vulgaris Viburnum lantana Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister, Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m Als Kompensationsmaßnahme für den Abbruch der 6 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 9 Ebereschen (Sorbus aucuparia) entlang der Straße des Friedens an den festgesetzten Standorten und 3 weitere Ebereschen innerhalb der privaten Grünfläche auf den festgesetzten Standorten. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. 7.10 Die Pflanzgebote sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.	
Baumarten:	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Betula pendula Prunus padus Malus sylvestris Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Birke Traubeneiche Holzapfel

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1.0 Dachformen / Dachneigungen von Hauptgebäuden	
1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.	
2.0 Dacheindeckungen von Hauptgebäuden	
2.1 Zulässig sind Dachziegel oder Dachsteine im Farbbereich rot bis rotbraun bis rotviolett / weinrot und in den Farben anthrazit.	
3.0 Dachgauben	
3.1 Auf den Dächern dürfen Zwerchhäuser und Gauben errichtet werden. Die Breite aller Zwerchhäuser darf je Dachseite zusammen höchstens 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite betragen. Die Breite von Dachgauben darf höchstens 2,0 m betragen; die Abstände untereinander sowie der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen. Es darf auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben ausgeführt werden.	
3.A Die örtlichen Bauvorschriften 1.0 bis 3.0, sowie 6.0 Punkt 1.) treffen für das WA 3 nicht zu.	
4.0 Nebenanlagen / Garagen	
4.1 Nebenanlagen und Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptgebäude zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.	
5.0 Einfriedungen	
5.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nur Einfriedungen in Form von Hecken und nicht blickdichten Holzzaunen sowie deren Mischformen in einer Höhe von 1,20 bis 1,50 m gestattet. Natursteine und Ziegelmauerwerk sind im Sockelbereich oder als Pfeiler zulässig; Trockenmauern aus Naturstein werden zugelassen. Bei Ausbildung eines Sockelbereichs darf die Sockelhöhe im Mittel bis zu 30 cm über Terrain betragen.	
6.0 Ordnungswidrigkeit	
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) handelt, wer 1.) die Dächer nicht wie in Punkt 1.0, 2.0 und 3.0 festgesetzt ausführt, 2.) die in Punkt 4.0 festgelegte Gestaltung von Nebenanlagen / Garagen nicht einhält, 3.) Einfriedungen nicht wie im Punkt 5.0 vorgegeben vornimmt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.	

HINWEISE

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
Das Plangebiet liegt innerhalb des **Schutzbereiches für Verteidigungsanlagen Cölpin**. Zukünftige Bauarbeiten werden die vorhandenen Höhen nicht überschreiten, die in der Schutzbereichsanordnung vom 23.09.1997 aufgeführten Beschränkungen (Genehmigungsvorbehalte) sind beachtet worden.
Leitungsbestände der Deutschen Telekom und der e.d.s AG dürfen durch geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Belange der Versorgungsträger sind im Baugenehmigungsverfahren oder bei Erschließung zu berücksichtigen.
Bei Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (15. März bis 15 Juni) durchzuführen.
Die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume ist in der Zeit zwischen dem 01.10 bis zum 28.02. durchzuführen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am.....den Entwurf der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Cölpin, Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben vom bis zum während der üblichen Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am.....von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom.....gebilligt.
Cölpin, Bürgermeister
- Die Genehmigung der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte" wurde mit Bescheid der Genehmigungsbehörde vom Az.: erteilt.
Cölpin, Bürgermeister
- Die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Cölpin, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205) Gl.Nr. 2020-2, zuletzt geändert am 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin-Dorfmitte" ist mit Ablauf des wirksam geworden.
Cölpin, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Cölpin über die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Cölpin - Dorfmitte"

Projekt: Schable Investment GmbH & Co.KG
Auftraggeber: Josefstraße 1/1, 76437 Rastatt
vertreten durch das Amt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17034 Burg Stargard

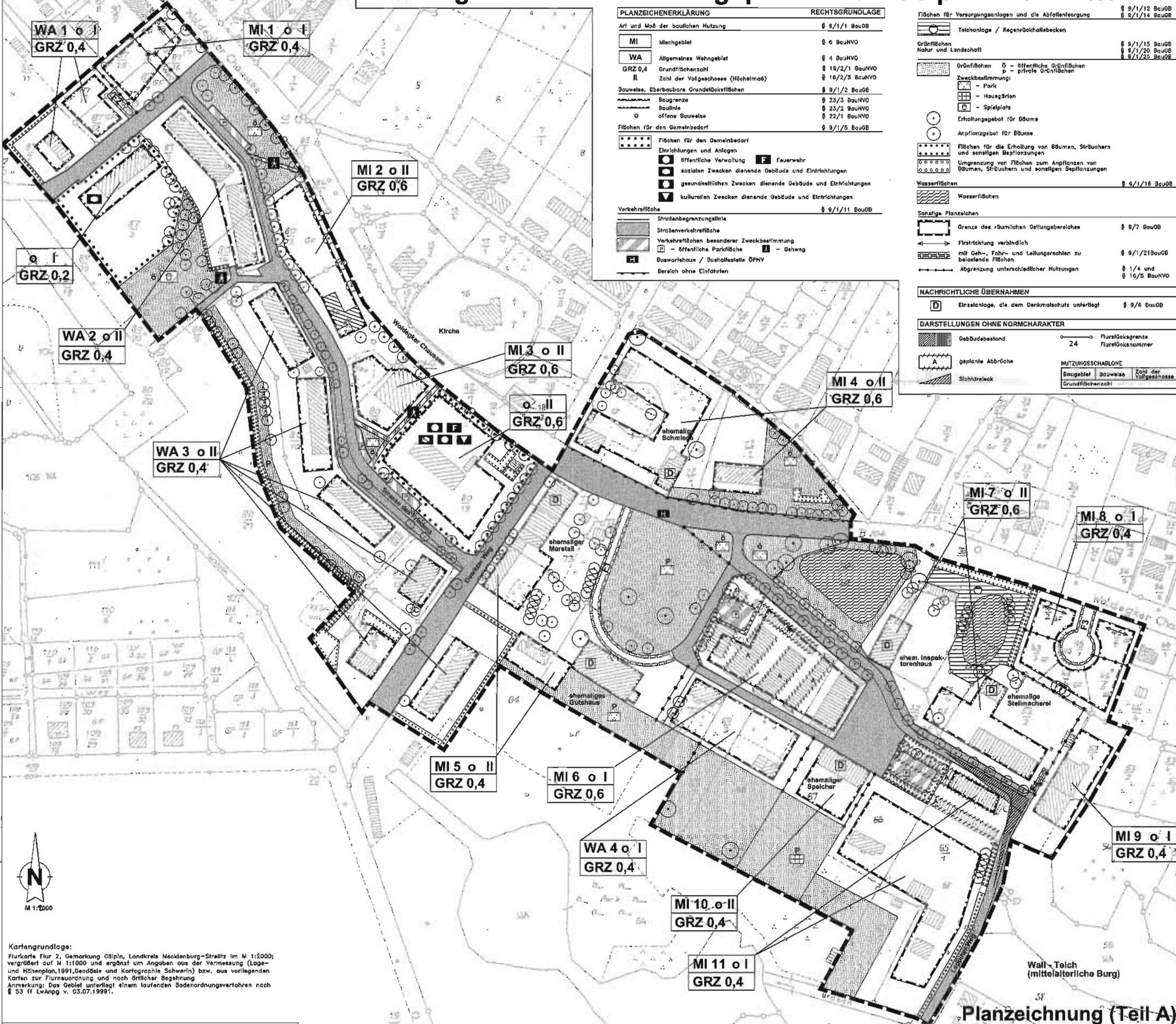
Planungsstand: ENTWURF
Projektnummer/Plat: N:2017B03520/DW/G1, Änderung Cölpin Entwurf.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
E-mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Dipl. Ing. M. Klohs
M. Sc. N. Eßer
M. Sc. A. Jastrzebska
Datum: 02.05.2017
Maßstab: 1:1000

GEMEINDE CÖLPIN - LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Cölpin - Dorfmitte"



PLANZEICHENERKLÄRUNG	RECHTSGRÜNDLAGE
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9/1/1 BauOB
MI Mischgebiet	§ 6 BauVO
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	§ 15/2/1 BauVO
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16/2/3 BauVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauOB
Baugrenze	§ 23/3 BauVO
Baulinie	§ 23/2 BauVO
offene Bauweise	§ 22/1 BauVO
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9/1/3 BauOB
Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen	
Öffentliche Verwaltung	F Feuerwehr
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrsfäche	§ 9/1/11 BauOB
Strassenbegrenzungslinie	
Strassenverkehrsfläche	
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
P Öffentliche Parkfläche	A - Gehweg
Buswartehaus / Bushaltestelle ÖPNV	
Bereich ohne Einfahrten	

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	§ 9/1/12 BauOB
Telefonanlage / Regenrückhaltebecken	§ 9/1/14 BauOB
Grünflächen	§ 9/1/15 BauOB
Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauOB
§ 9/1/23 BauOB	

Wasserflächen	§ 9/1/18 BauOB
Wasserflächen	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauOB
Flutrichtung verbindlich	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsachsen zu belastenden Flächen	§ 9/1/21 BauOB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1/4 und § 16/5 BauVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9/6 BauOB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Gebäudebestand	Flurdeckengrenze
geplante Abbrüche	Flurdeckungsnummer
Schichtreißer	

NUTZUNGSCHABLONE	
Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse

Kartengrundlage:
Flurkarte Flur 2, Gemarkung Cölpin, Landkreis Mecklenburg-Strelitz im M 1:2000 vergrößert auf M 1:1000 und ergänzt um Angaben aus der Vermessung (Lage- und Höhenplan, 1991, GeoDale und Kartographie Schwerin) bzw. aus vorliegenden Karten zur Flurneuordnung und nach öffentlicher Begrenzung.
Anmerkung: Das Gebiet unterliegt einem laufenden Bodenordnungsverfahren nach § 53 ff. LwAng v. 03.07.1998/1.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9/1/1 BauOB
- Gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauVO werden in den WA - Gebieten folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen:
Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
Nr. 5 - Tankstellen
- Gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauVO werden in den MI - Gebieten folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauVO nicht zugelassen:
Nr. 6 - Gartenbaubetriebe
Nr. 8 - Vergnügungsbetriebe
In den Mischgebieten werden auch ausnahmsweise Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauVO (Vergnügungsbetriebe) nicht zugelassen.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9/1/2 BauOB
- Auf den an der Waldgärtner Chaussee, Straße des Friedens, Dewitzer Weg und Lepiner Weg liegenden Grundstücksflächen sind Carportanlagen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO erst in Rücksicht zum Hauptgebäude bzw. dahinter zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauVO)
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9/1/11 BauOB
- Im Bereich der am Lepiner Weg gekennzeichneten Sichtfelder werden Bepflanzungen, Einfriedungen oder andere Nutzungen von mehr als 0,70m über der Fahrbahnoberfläche nicht zugelassen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9/1/21 BauOB
- Wenn sich auf privaten Grundstücksflächen Leitungen und Anlagen von Versorgungsunternehmen befinden ist diesen jederzeit Zugang zu den sich in ihrer Rechtsbereich befindlichen Anlagen zu gewähren.
- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgenden Nutzern Rechte erteilt:
F1 - zugunsten der Versorgungsunternehmen, die über Leitungen und Anlagen in ihrer Rechtsbereich in diesem Bereich verfügen
F2 - zugunsten der Flurstücke 87/11 und 87/13
F3 - zugunsten der Flurstücke 45/3, 45/4 und 45/5
F4 - zugunsten der Flurstücke 53/1 und 54
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9/1/24 BauOB
- In den Gebieten WA 1, MI 1 bis MI 8 sind Schieferdächer an der Längswand der Seite anzuordnen.

- In den Gebieten WA 1, MI 1 bis MI 8 hat die Bemessung der zur B 104 orientierten Außenbauteile (Außenwände bzw. Dachkonstruktion bei Dachausbauten) nach DIN 4109 zu erfolgen.
Mit einem möglichen Außenlärmspegel bis 65 dB (Lärmpegelbereich III) ist zu rechnen.
- Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauOB
- Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich des Teilbereiches WA 1, südwestlich der Teilbereiche WA 2 und WA 3 sowie am südöstlichen Rand und innerhalb des Teilbereiches MI 5 ist unter Berücksichtigung des Baumbestandes eine zweireihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen:
Straucharten: Amelanchier ovata, Felsenbirne, Roter Hartriegel, Haselnuß, Liguster, Ligustrum vulgare, Rote Heckenkirsche, Alpenahornleibere, Händrosen, Flieder, Wolliger Schneeball, Seltzohorn, Bergahorn, Hainbuche, Siree, Traubenkirsche, Holsteech, Ilex, Reihenanstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m.
- Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich des Regenrückhaltebeckens ist eine 2-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Straucharten: Amelanchier ovata, Felsenbirne, Roter Hartriegel, Haselnuß, Liguster, Rote Heckenkirsche, Alpenahornleibere, Händrosen, Flieder, Wolliger Schneeball, Seltzohorn, Bergahorn, Hainbuche, Siree, Traubenkirsche, Holsteech, Ilex, Reihenanstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m.
- Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich des Regenrückhaltebeckens ist eine 2-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Straucharten: Amelanchier ovata, Felsenbirne, Roter Hartriegel, Haselnuß, Liguster, Rote Heckenkirsche, Alpenahornleibere, Händrosen, Flieder, Wolliger Schneeball, Seltzohorn, Bergahorn, Hainbuche, Siree, Traubenkirsche, Holsteech, Ilex, Reihenanstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m.

- Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich der Gutshauszufahrt ist eine Hecke aus Liguster (Ligustrum vulgare) oder Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) anzupflanzen, die durch eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata, 'creola' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm ergänzt wird.
- Zwischen dem Parkplatz östlich der Gutshauszufahrt und der Baulinie MI 6 ist eine Hecke aus Liguster (Ligustrum vulgare) oder Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) anzupflanzen.
- Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nord-östlich des Parkplatzes am Spalcher und nordöstlich des Parkplatzes am Spalcher sind folgende Sträucher anzupflanzen:
Ligustrum vulgare, Ledene, Zwergliguster, Buchsbaum, Rote Heckenkirsche, Heckenkirsche, Mahonie, Alpenahornleibere, Sibirischer Schneeball, Walnuss.
Lonicera xylosteum, Lonicera xylosteum, Clavey's Dwarf, Heckenkirsche, Mahonie, Alpenahornleibere, Sibirischer Schneeball, Walnuss.
- Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem Parkplatz am Spalcher sowie der Baulinie MI 1 sind einheimische Gehölze anzupflanzen:
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Haselnuß, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Cornus alba, Viburnum lantana, Acer platanoides, Prunus avium, Malus sylvestris, Ilex, Reihenanstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m.
- Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern östlich des Teilbereiches MI 11 ist eine Hecke aus Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) oder Hainbuche (Corylus avellana) anzupflanzen.
- An der Straße des Friedens sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Ebenen, Sorbus aucuparia als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- An der Waldgärtner Chaussee sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Erlan, Alnus x acutifolia als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- Am Lepiner Weg sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Erlan, Alnus x acutifolia als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- Die Pflanzgebiete sind vom Grundstücksgrenzlinien durchzuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

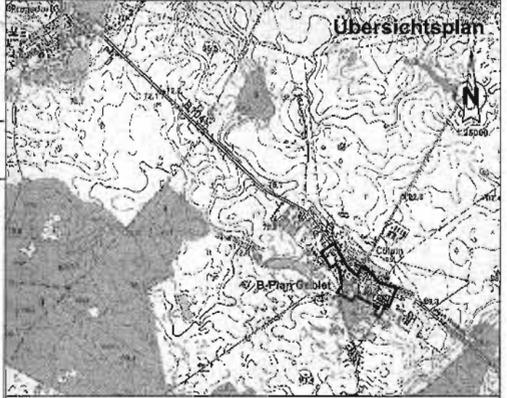
Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Dachformen / Dachneigungen von Hauptgebäuden
- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.
- Dachabdeckungen von Hauptgebäuden
- Zulässig sind Dachziegel oder Dachsteine im Farbbereich rot bis rotbraun bis rotviolett / weinrot und in den Farben anthrazit.
- Dachgauben
- Auf den Dächern dürfen Zwerchhäuser und Gauben errichtet werden. Die Breite aller Zwerchhäuser darf in der Dachseite zusammen höchstens 1/3 der zugehörigen Dachbreite betragen. Die Breite von Dachgauben darf höchstens 2,0 m betragen; die Abstände untereinander sowie der Abstand zum Übergang muß mindestens 2,0 m betragen. Es darf auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben ausgeführt werden.
- Nebenanlagen / Garagen
- Nebenanlagen und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptgebäude zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
- Einfriedungen
- Entlang öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Einfriedungen in Form von Hecken und nicht stützenden Holzbohlen sowie deren Mischformen in einer Höhe von 1,20 m bis 1,50 m gestattet. Natursteine und Ziegelmauerwerk sind im Sockelbereich oder als Pfeiler zulässig; Trockenmauern aus Naturstein werden zugelassen. Bei Ausbildung eines Sockelbereichs darf die Sockelhöhe im Mittel bis zu 30 cm über Terrain betragen.
- Ordnungswidrigkeit
- Ordnungswidrig sind § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) hinsichtlich:
1.) die höher nicht wie in Punkt 1.0, 2.0 und 3.0 festgesetzt ausführt,
2.) die Punkt 4.0 festgelegte Gestaltung von Nebenanlagen / Garagen nicht einhält;
3.) Einfriedungen nicht wie in Punkt 5.0 vorgegeben vornimmt.
Wer Ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141; 1999 I S. 137) und des § 39 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) der Bekanntmachung vom 08.05.1998 (GVBl. S. 468, ber. S. 612) in den am ... geltenden Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Cölpin vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Cölpin Dorfmitte" bestehend aus nebenstehender Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2001.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.09.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.
Cölpin, den 21.09.2002 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Cölpin, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... im Amt Stargarder Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsrät von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt Stargarder Zeitung bekanntgemacht worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... im Amt Stargarder Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
(* enthält, wenn keine erneute Auslegung notwendig ist)
Cölpin, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ungefähren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgelehrt werden.
Neubrandenburg, Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Cölpin, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
Cölpin, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmung und Hinweis erteilt.
Cölpin, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Cölpin, Bürgermeister
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Überstufen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erhebungen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
Cölpin, Bürgermeister



Projekt: **Satzung der Gemeinde Cölpin über den Bebauungsplan Nr. 5 "Cölpin - Dorfmitte"**

Auftraggeber: **Gemeinde Cölpin**
verträgt durch das Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 BURG STARGARD

Plan: **Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 5**

A & S GmbH Neubrandenburg
architektonischer Planer
August-Milcher-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581200
Fax: (0395) 5810215

Phase: Entwurf
Datum: 11.12.03
Maßstab: 1:2000

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R.Niefeldt 2001 B101 / L-00.dwg