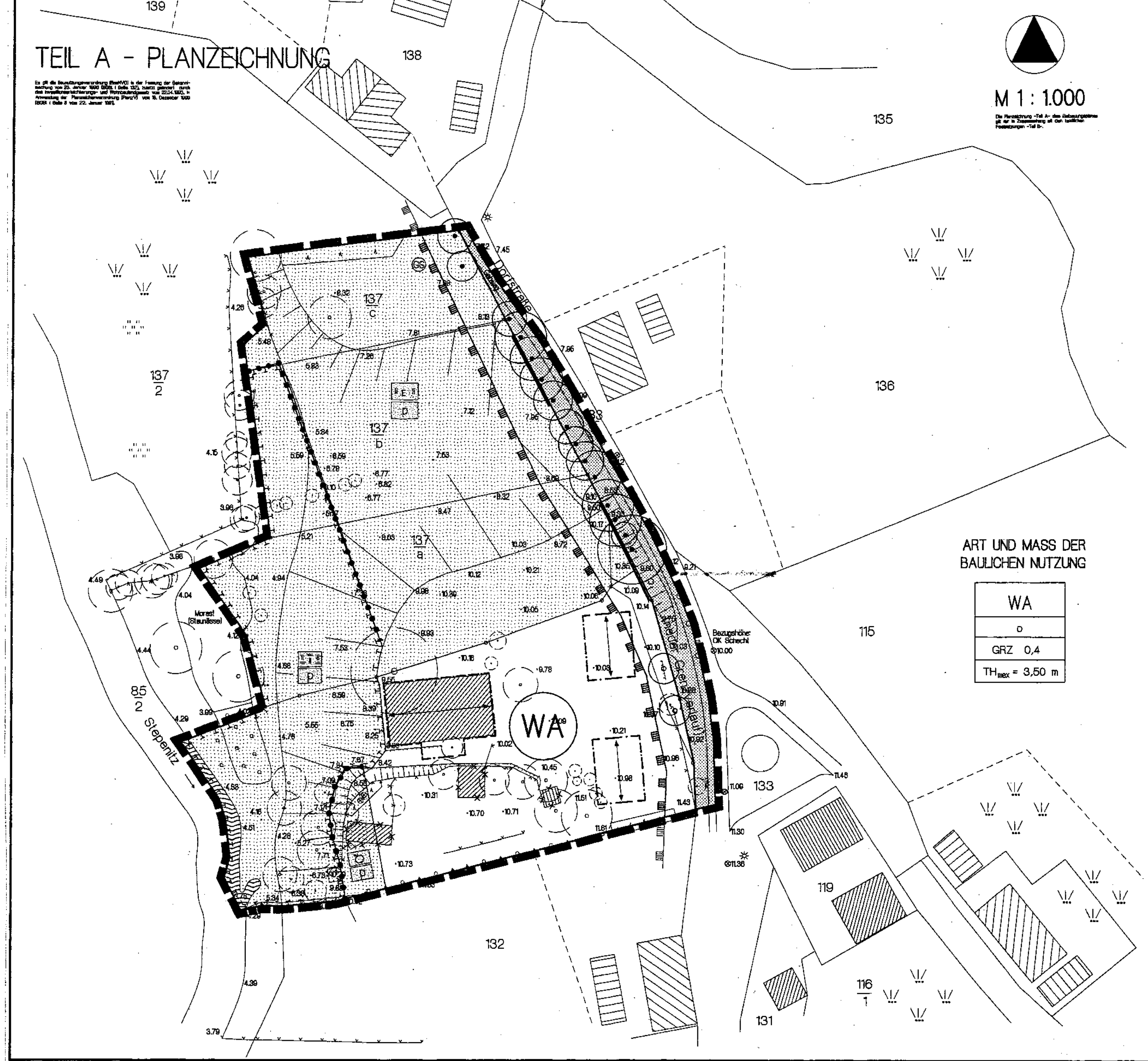
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE MALLENTIN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROXIN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



SATZUNG

DER GEMEINDE MALLENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROXIN GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl.M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin vom ______ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für einen Teilbereich der Ortslage Roxin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
THmax= 3,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
P	private Grünfläche	
E	Extensivweide	
	Feuchtgrünland	
	Gartenland	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserfläche	
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (6) BauGB
GS	Gewässerschutzstreifen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
S	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - (S - Sichtflächen)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Mallentin	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauGB Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
137	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Mauer
	Hauptfirstrichtung
WA	Bezeichnung des WA-Gebietes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ______. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ______ bis ______ erfolgt.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ______ durchgeführt worden.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

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

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ______ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ______ bis zum ______ während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ______ bis zum ______ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

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

______, den ______ (Stempel) In Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ______ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ______ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ______ gebilligt.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ______ AZ: ______ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ______ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ______ AZ: ______ bestätigt.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

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

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 am ______ in ______ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ______ in Kraft getreten.

Mallentin, den ______ (Siegel) ______, Bürgermeister

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE MALLENTIN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROXIN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind hochbauliche Anlagen, auch Garagen, überdachte Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit diesen Anlagen ist unzulässig. Lediglich Flächenbefestigungen, sind in zulässigem Maß der GRZ innerhalb des Plangebietes außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ist im Plangebiet unzulässig.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.
Als Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe - ist bauwichbezogen die mittlere Geländehöhe zu beachten.

II. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN

1.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuchtgrünland ist einer naturschutzverträglichen Nutzung zuzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen. Nutzung und Auflassung sind nach Bedarf abzuwechseln. Die Fläche ist bei Nutzung zu mähen. Eine Beweidung ist nur ausnahmsweise mit geringer Individuenzahl zulässig. Vorhandene Gehölze innerhalb dieser Grünfläche sind zu belassen.

1.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Extensivweide ist zu beweiden. Auf den Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Anzahl der Weidetiere ist gering zu halten. Eine GVE / ha sollte nicht überschritten werden.

1.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist gärtnerisch zu nutzen. Die Anpflanzung standortfremder Großgehölze mit geringem Habitatwert oder Nahrungspotential für die heimische Fauna, ist im Hinblick auf die Nähe zum Ökosystem Stepenitz zu vermeiden.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Betonung ortstypischer Hofstrukturen sind im Einfahrtbereich des Hofes zwei 3 x verpflanzte Eschen mit Drahtballen mit einem Umfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume (Kastanienreihe) sind dauern zu erhalten.

4. ERHALTUNG DORFTYPISCHER AUSSTATTUNGSELEMENTE

Zur weiteren Verbesserung vorhandener Habitatstrukturen ist die Feldsteinmauer am östlichen Rand des Plangebietes zu restaurieren und zu vervollständigen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

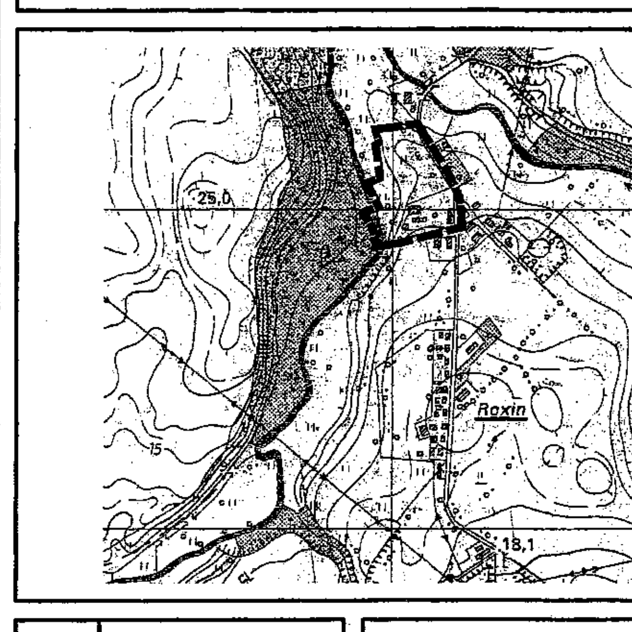
Innerhalb des Plangebietes wird darauf verzichtet, Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern zu treffen. Innerhalb des Plangebietes sind die Festsetzungen der Satzung der Gemeinde Mallentin zur Ortsgestaltung in Ortsteil Roxin einzuhalten. Die Satzung wird Anlage zur Begründung.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE MALLENTIN

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROXIN

Amt 7.6.2000 Bl. 15 (3)



Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand: 27. März 2000

ENTWURF