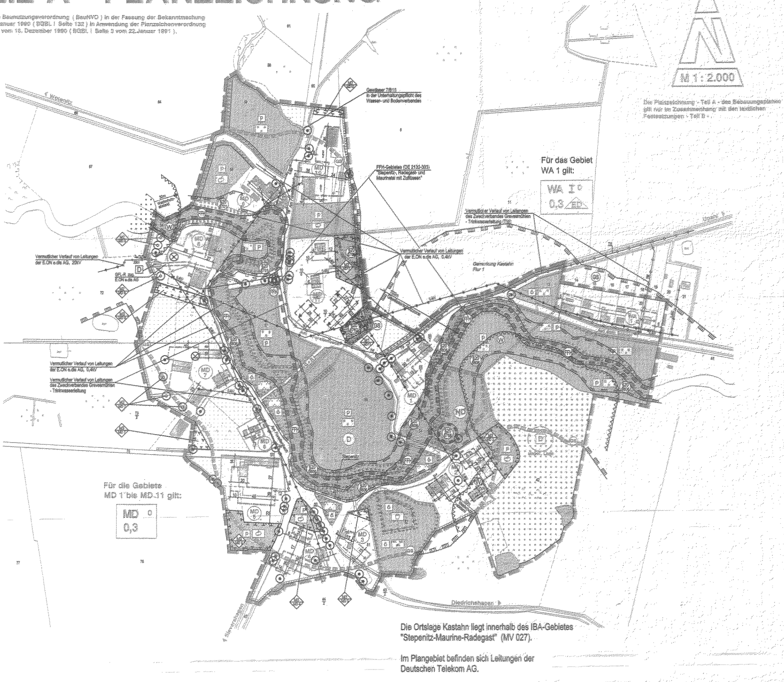
SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
ORTSLAGE KASTAHN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 2 vom 22.Januar 1991).



Die Ortslage Kastahn liegt innerhalb des IBA-Gebietes "Stepenitz-Maurine-Radegast" (MV 027).

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG.

SATZUNG
DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2114 1998 I S. 137) i.V. mit § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für die Ortslage Kastahn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I. FESTSETZUNGEN	
	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MD	Dorfgebiete (gem. § 5 BauNVO)	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. 0,3	Grundflächenzahl	
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün	
	Straßenbegrenzungslinie	
G+R	Geh- und Radweg	
	5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 (1) 14 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität	
	6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	7. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
	Spielplatz	
	Wiese, Weide	
	Obstwiese	
	Parkanlage	
	Sukzessionsfläche	
	8. WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
	Wasserflächen - stehende Gewässer	
	Wasserflächen - Fließgewässer mit gehölzbestandenem Uferbereich	
	9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 (1) 18 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Flächen für Wald	
	10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) BauGB § 9 (6) BauGB
M3 MD11	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. Maßnahme 3 (M3) zugeordnet Dorfgebiet 11 (MD11) gemäß Text- Teil B	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Schmale Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Erhalt von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der § 20 Biotope gem. LNatG M-V, mit lfd. Nr. z.B. §20/6606	
FFH	Umgrenzung des FFH-Gebietes (DE 2132-303) "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen"	
ND	Naturdenkmal	
GS	Gewässerschutzzone, 100m	
	11. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 (6) BauGB § 172 (1) BauGB
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
	12. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Hauptfirstrichtung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
W	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. W - 30m Waldschutzabstand	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
11	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Einzelbäume	
	vorhandene Gebäude	
MD 1	Bezeichnung der Dorfgebiete nach lfd. Nummer, z.B. MD 1	

HINWEIS:

Die Ortslage Kastahn liegt innerhalb des IBA-Gebietes "Stepenitz-Maurine-Radegast" (MV 027)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" und in den "LN" am 08.10.1994 erfolgt.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

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

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

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

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.09.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.08.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Upahl, den 12.07.2006 (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 17.10.1994 bis zum 18.11.1994 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" und in den "LN" am 08.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am 07.11.1996 geprüft.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 03.07.1997 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

9. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.1997 bis zum 29.08.1997 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 18.07.97 und in den "LN" am 18.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat am 02.03.2006 den Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2006 bis zum 24.05.2006 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 13.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

12. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am 19.05.1994 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:[illegible] vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum — Grevesmühlen, [illegible]   Im Auftrag — Unterschrift

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am 22.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2006 gebilligt.

Upahl, den 17.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

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

Upahl, den 12.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

17. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 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 15.07.2006 in der Ostseezeitung 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 15.07.2006 (Tages der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Upahl, den 17.07.2006 (Siegel) Bürgermeister

TEIL B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
a) WA - Gebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb auch ausnahmeweise nicht zulässig.

b) MD - Gebiete
In den Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 und Nr.9 sowie (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
a) WA - Gebiete
Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt.

b) MD - Gebiete
Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit einer Dachneigung unter 20° darf die Traufhöhe bis zu 5,50 m betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung der Grundflächen für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 unzulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (§12 BauNVO)
a) WA - Gebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

b) MD - Gebiete
In den Dorfgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Innerhalb der Gebiete MD 1, MD 8 und MD 9 ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
In allen Baugebieten darf die konstruktive Sockelhöhe eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkte von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückteils.

6. Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten (§ 1 Abs.10 BauNVO)
Für die überwiegend bereits bebauten Gebiete innerhalb des Plangebietes wird bestimmt, dass für vorhandene bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die bei Festsetzung der Baugebiete nach § 4 und 5 BauNVO in diesen überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wären, dass Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmeweise zugelassen werden. Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen und dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudehülle dienen, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Baukörper
In den MD - Gebieten müssen die Baukörper die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach erhalten. Das Längen-Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,3:1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

2. Dächer
a) WA - Gebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter und rotbrauner sowie matter Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Es sind Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig ist ein Dachüberstand bis maximal 40 cm zulässig.

b) MD - Gebiete
In den Dorfgebieten sind neben Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit roter und rotbrauner Harteindeckung oder mit Rohr zu decken. Bei ehemals mit Rohr gedeckten Gebäuden sind ersatzweise auch Welltafeln oder Bleche in mittel- bis dunkelgrauen Farbtönen zugelassen. Auf landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch rotbraune oder hellgraue Welltafeln bzw. Bleche verwendet werden. Für die Dachneigungen werden 45° bis 55° festgesetzt. Die Walme können Neigungen bis 75° besitzen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend. Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben zulässig. Liegende Dachfenster werden nur an den von der Dorfstraße nicht sichtbaren Dachflächen zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten sowie der liegenden Dachfenster darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen dem Dachaufbau und der Traufe muss ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden. Die Fensterhöhe der Gauben darf 1,0 m nicht überschreiten. Es ist jeweils nur eine Gaubenreihe zulässig. Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 60 cm und giebelseitig maximal 40 cm betragen.

2. Außenwände
a) WA - Gebiete
Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes und rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk und glatt verputzte Wandflächen in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz- dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Glänzende Baustoffe und kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel sind nicht zulässig. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Bei Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

b) MD - Gebiete
Für die Außenwandgestaltung sind rotes und rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk, glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen sowie Fachwerk mit ziegelsichtiger oder verputzter Ausfachung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist der Anteil von Holz nicht begrenzt. Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe sowie kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel. Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

3. Außenwandöffnungen
a) WA - Gebiete
Fenster sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden. Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 1,0 m² sind Untergliederungen erforderlich.

b) MD - Gebiete
An Wohngebäuden und sonstigen für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden sind die Fenster als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate entstehen. Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 0,75 m² ist eine Untergliederung vorzunehmen. Fenster und Türen sind bei den o.g. Gebäuden nur aus Holz zulässig. An landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und anderen Wirtschaftsgebäuden sind auch Fenster aus Beton und Metall gestattet. Fenster sind in den Farben weiß oder grün zu streichen. Türen und Tore können grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun gestrichen werden. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

4. Einfriedungen
a) WA - Gebiete
Einfriedungen von Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Laubholzhecken oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün oder rotbraun zu streichen.

b) MD -Gebiete
In den Dorfgebieten sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Laubholzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Holzlattung zulässig. Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie wirtschaftlichen Zwecken dienen. Gemauerte Pfeiler sind aus roten und rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün bzw. rotbraun zu streichen.

5. Werbeanlagen
a) WA - Gebiete
Werbeanlagen sind in den WA - Gebieten nur als Schilder an Zäunen oder an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m zulässig. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung erlaubt.

b) MD - Gebiete
In den MD - Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden unterhalb der Traufe in Form von Schildern oder als aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung bis zu einer Größe von 0,75 m² gestattet. Selbstleuchtende Schrift ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen
Bei den öffentlichen Geh- und Radwegen ist eine Befestigung nur mit wassergebundenen Decken zulässig. Für Zugangswege zu Gebäuden und Zufahrten auf den Grundstücken sind fugenlose Beläge unzulässig. Bei Hofbefestigungen in den MD - Gebieten sind Natursteinpflaster oder wassergebundene Schotterdecken zu verwenden.

7. Abfallbehälter
Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

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

III. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauernd zu erhalten. Beim Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese in standortgerechten heimischen Arten nachzupflanzen. Pflegemaßnahmen an den Gehölzen sowie das Köpfen von Weiden sind gestattet.

2. Die als schmale Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Kopfweidenreihen und Feldhecken sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Abgängige Teile sind artgleich zu ersetzen.

3. Die als Wiesen/Weiden festgesetzten Grünflächen sind jährlich ab dem 01.06. mind. 2 x zu mähen oder zu beweiden. Eine Beweidung darf nur zwischen dem 01.05. und dem 30.11. stattfinden. Der Auftrieb darf nicht vor dem 01.10. erfolgen. Zwischen dem 01.04. und dem 31.05. ist eine Bodenbearbeitung nicht zulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

4. Auf den als Streuobstwiesen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten bzw. standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen. Die Fläche ist entsprechend Pkt. 3 zu behandeln.

5. Die als Sukzessionsflächen festgesetzten Grünflächen sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind ggf. zur Erhaltung bzw. Förderung des Bewuchses durchzuführen.

6. Die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche ist gegenüber der umliegenden Sukzessionsfläche durch einen Zaun abzugrenzen, um die Sukzessionsfläche vor Zerstörungen zu schützen.

7. In den WA - Gebieten ist in den Vorgärten eine Bepflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung kann aus Baum-, Strauch- oder Staudengruppen bzw. deren Kombination bestehen. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil.

8. In den MD - Gebieten sind auf den von öffentlichen Flächen einsehbaren Grundstücksteilen nur einheimische Gehölze und Obstbäume zulässig.

9. Ausgleichsmaßnahme 1- M1
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zuordnung M1- MD 11 ist als Ausgleich für die Beeinträchtigung des geschützten Gewässers südöstlich des MD 11- Gebietes der westliche Uferbereich des Gewässers bis zur geplanten Bebauung in einer Breite von 7,0 m von Stauden-Knöterichbeständen (Fallopia japonica) dauerhaft zu befreien. Die Maßnahmen wird dem Dorfgebiet 11 zugeordnet. Der Uferbereich des Gewässers ist weiterhin durch die Pflanzung von 6 Kopfweiden aufzuwerten. Die Kopfweiden sind als Stecklinge mit einer Höhe von 150-200 cm in den Arten Salix alba oder Salix fragilis zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch regelmäßigen Schnitt, im Mittel alle 5 Jahre, ist die Kopfform der Bäume zu entwickeln.

10. Ausgleichsmaßnahme 2 - M2
Als Ausgleich für die Abnahme von Bäumen werden Einzelbaumpflanzungen mit der Zuordnung M2- MD 7 und M2- MD 8 durchgeführt. Die Maßnahmen werden den jeweils angegebenen Dorfgebieten zugeordnet. Für die Baumpflanzungen sind nur standortgerechte einheimische Baumarten gemäß Gehölzliste unter Punkt III.12 der textlichen Festsetzungen als Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

11. Ausgleichsmaßnahme 3 - M3
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zuordnung M3- MD 2, M3- MD 3, M3- MD 4, M3- MD5, M3- MD 7, M3- MD8, M3- MD 10 und M3- MD 11 sind Streuobstwiesenbereiche mit folgender Mindestgröße neu zu entwickeln: MD 2 = 500 m², MD 3 = 175 m², MD 4 = 200 m², MD 5 = 235 m², MD 7 = 285 m², MD 8 = 750 m², MD 10 = 315 m², MD 11 = 715 m². Die Maßnahmen werden den jeweils angegebenen Dorfgebieten zugeordnet. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd vorzunehmen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres durchzuführen. Alternativ ist ein extensive Beweidung mit 1-2 Großvieheinheiten je Hektar oder 5-6 Schafen je Hektar zulässig. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf den Flächen ist je 75 m² Maßnahmenfläche mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflanzgröße und Arten sind der Festsetzung III.12 zu entnehmen. Die aufgeführten Obstbaumarten können durch weitere Arten alter Sorten ergänzt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig.

12. Gehölzliste:
Bäume: Hochstamm 3xv Stammumfang 18- 20 cm mit Ballen, Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Stiel-Eiche (Quercus robur).
Obstgehölze: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen,
Apfel: "Gravensteiner", "Prinzenapfel",
Birne: "Augustbirne", "Graf Moltke",
Kirsch: "Morellenfeuer", "Kassens Frühe Herzkirsche".

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Belange der Denkmalpflege

Vorhandene Denkmale
Die Ortslage von Kastahn ist in der Kreisdenkmalliste unter Nr. 1425 erfasst. Darüber hinaus ist der Transformator im Gebiet MD 9 unter Nr. 1426 als Einzeldenkmal eingetragen. Ein wichtiges Bodendenkmal befindet sich an der Ostseite des Ortes.

Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechte n Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

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 (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen dem Landkreis für das Gebiet nicht vor. Damit kann keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG sind Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. Munitionsfunde

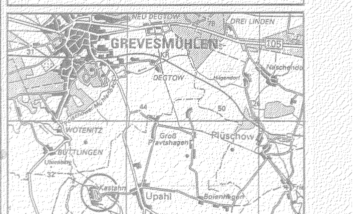
Dem Munitionsbergungsdienst liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Hinweise zu Leitungen

Leitungen sind im Plan gemäß Bestand berücksichtigt. Auf eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten für die bestehenden Leitungen wird verzichtet. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben geschaffen. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Eigentumsrechte gesondert zu regeln bzw. zu sichern.

SATZUNG
DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2
ORTSLAGE KASTAHN

Das Gebiet wird in allen Richtungen begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



ÜBERSICHTSPLAN M 1:50.000

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 22. Juni 2006

SATZUNG