SATZUNG DER GEMEINDE SEEHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 PLANZEICHNUNG - TEIL A

TEXT - TEIL B

1. Festsetzungen der Grundstücksgröße
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für eine Doppelhaushälfte 500 m².

2. Nutzungen
(§ 6 BauNVO)

2.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2 Für Mischgebiete sind gemäß §6(2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

2.3 Innerhalb des Gebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

* 3. Festsetzungen für Fassaden und Dächer
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 LBauO M-V)

3.1 Das Mauerwerk kann verputzt und weiß gestrichen oder als Verblendmauerwerk in den Farben rot, rotbraun und braun ausgeführt werden.

3.2 Die Dacheindeckung muß mit Dachsteinen in den Farben rot, braun oder anthrazit vorgenommen werden. Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zugelassen.

3.3 Die Außenwandgestaltung ist in Verblendmauerwerk in rot, rot-brauner und brauner Farbe auszuführen. Geputzte Flächen in den Farben weiß und sandfarbig, sowie Holzflächen an Gebäudeteilen sind zulässig. Der Anteil wird auf 30% beschränkt.

3.4 Als Dächer werden Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 50° zugelassen.

* 4. Festsetzungen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 LBauO M-V vom 26.04.1994)

4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

4.2 Die Dächer sollten mit einer mind. 10cm starken geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage angelegt und bepflanzt werden.

4.3 Die sichtbaren Wände sollten mit Kletterpflanzen bepflanzt werden. (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflanzabstand siehe Begründung Nr.13)

* 5. Festsetzungen für Werbeanlagen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 LBauO M-V)

Werbeanlagen an den Gebäuden sind zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

6. Festsetzungen der Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Fußbodens der ersten Reihe darf max. 1.30 m über der Gradiente der Kreisstraße liegen. Die Oberkante des fertigen Fußbodens der zweiten Reihe darf max. 2.60 m über der Gradiente der Kreisstraße liegen. Maßgeblich ist die Höhe der Kreisstraße gemessen vor Durchführung des Bauvorhabens.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Diese Flächen dienen zum einen der Eingrünung des Gebietes und zum anderen als Ausgleichsfläche sowie der Erhaltung/Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt.

Es sind die folgenden Gehölzarten zur Pflanzung vorgesehen:

- Ahornarten (Acer spec.)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hartriegelarten (Cornus spec.)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirschen (Lonicera spec.)
- Kirschenarten (Prunus spec.)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Hundrose (Rosa canina)
- weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht Rosa rugosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Vogelbeerarten (Sorbus spec.)
- Fliederarten (Syringa vulgaris)
- Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, Pflanzabstand ist 1 m x 1 m. Die Flächen sind zur Verbesserung der Anwachsbedingungen zu mulchen (z.B. mit Stroh).
Die Flächen sollen in der öffentlichen Hand verbleiben und nicht den Grundstücken zugeschlagen werden. Dadurch wird gewährleistet, daß die Ausgleichsmaßnahme ordnungsgemäß durchgeführt und die Pflanzung dauerhaft gesichert wird.
Die Flächen sind umlaufend einzuzäunen, um einer Überformung zum einen durch die angrenzenden Grundstückseigentümer und zum anderen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung vorzubeugen.

8. Heckenpflanzungen
(§ 9 Abs.1 25a BauGB)

Die Grundstücke sind zur Kreisstraße und zum Weg "Zum Tütenhof" durch Laubhecken abzugrenzen (max. Höhe 1.20 m).

Geeignete Arten sind (Pflanzung von 3 Stück/lfdm):

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Zierquitte (Chaenomeles spec.)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Wild- und Strauchrosen (Rosa spec., jedoch nicht Rosa regusa)

Unzulässig sind immergrüne Gehölze (Koniferen)

10. Empfehlungen für sonstige Anpflanzungen auf den Grundstücken
(§ 9 Abs.1 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken werden weitere Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

Geeignete Arten sind folgende Gehölzarten:

- Ahornarten (Acer spec.)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hartriegelarten (Cornus spec.)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirschen (Lonicera spec.)
- Kirschenarten (Prunus spec.)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Hundrose (Rosa canina)
- weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht Rosa rugosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Vogelbeerarten (Sorbus spec.)
- Fliederarten (Syringa vulgaris)
- Schneeball (Virburnum opulus)
- daneben vor allem Obstbäume

Pflanzgut: mind. Sträucher/Heister 2xv, 60-100 cm
Die Flächen sollten zur Verbesserung der Anwachsbedingungen gemulcht werden. Unzulässig sind immergrüne Nadelgehölze und Koniferen in Reihen/Gruppen von mehr als 2 Stück zum öffentlichen Raum hin.

* 11. Einzäunungen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 LBauO M-V vom 26.04.1994)

Die Anpflanzungsflächen sind rundum zum Schutz vor Überformung und Wildverbiß einzuzäunen.

12. Festsetzungen zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

* 13. Einfriedungen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.4 LBauO M-V von 26.04.1994)

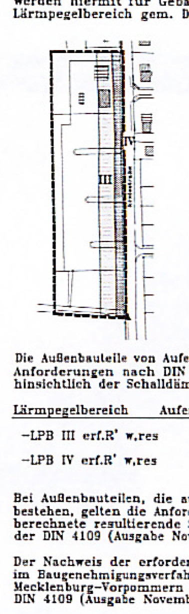
13.1 Hecken sowie Holzzäune zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Zwischen den jeweiligen Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.

13.2 Heckenanpflanzungen an den Einmündungen zum Plangebiet dürfen eine Höhe von 0,80 cm nicht überschreiten, um eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt zu sichern.

13.3 Bei der Erschließung des Geländes ist die Verkehrsbehörde zu informieren. Die Richtlinien der EAE 85/95 sind entsprechend zu berücksichtigen

15. Schallschutzmaßnahmen

Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden hiermit für Gebäude entlang der Kreisstraße folgende Einstufungen im Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (Ausgabe November 1989) Tabelle 8 festgesetzt.



- Lärmpegelbereich IV:
Östliche Gebäudefassaden entlang den östlichen Baugrenzen bis zu einer Entfernung von 15 m zur Straßenmitte

- Lärmpegelbereich III:
Östliche, nördliche und südliche Gebäudefassaden in einem Abstandsbereich von > 15 m und ≤ 30 m zur Straßenmitte

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
-LPB III erf.R' w,res	= 35 dB	30dB
-LPB IV erf.R' w,res	= 40 dB	35dB

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen berechnete resultierende Schalldämm-Maß. Die weiteren Ausführungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind zu beachten.

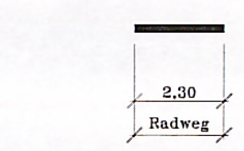
Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der mit Erlaß vom 01.12.1992 in Mecklenburg-Vorpommern als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereich III und IV sind Außenflächen von Schlaf- und Kinderzimmern, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R' w,res berücksichtigt werden müssen.

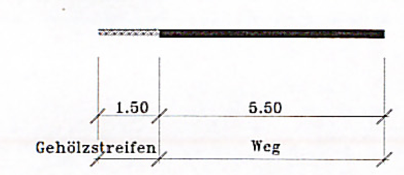
STRASSENPROFILE

M 1:100

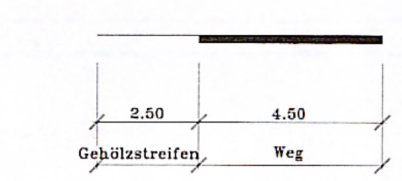
A - A
Radweg



B - B
Zum Tütenhof



C - C
Zum Tütenhof



* Redaktionell geändert gemäß Verfügung des Herrn Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 15.05.1998
Seehof, den 19.06.1998
Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.10.1	§9(7) BauGB
MI	Mischgebiete	§9(1)1 BauGB/§6 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohnungen pro Gebäude	§9(1)6 BauGB
Fmin. 500m²/600m²	Mindestgröße der Baugrundstücke Einzelhäuser 600 m² Doppelhaushälfte 500 m²	§9(1)3 BauGB
35°-50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Radweg	
	Einfahrt	§9(1)4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Berechtigte: Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger und die Gemeinde)	§9(1)21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a BauGB
	Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen hier: Laubhecke	§9(1)25a BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen hier: Gehölzstreifen für Saumbiotop	§9(1)25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
	Grünflächen (öffentlich)	§9(1)15 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Erklärung
96/27	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen
57,73	Höhenangabe
7,20	Maßangabe

MI	I	Baugebiet	Vollgeschosse
0.4	o	Grundflächenzahl	Bauweise
35°-50°	2WO	Dachneigung	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Fmin. 500m²/600m²		Mindestgröße der Baugrundstücke	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Boden- und Denkmalschutz: §9(6) BauGB

"Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DschG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff) 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 sind dafür 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.

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 gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3)."

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Versorgungsleitungen hier: 0,4 KV-Freileitung	§9(6) BauGB
	Versorgungsleitungen hier: Abwasserdruckleitung	§9(6) BauGB
	Versorgungsleitungen hier: Trinkwasserleitung	§9(6) BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE SEEHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1

Für das Gebiet der Gemarkung Seehof, westlich der Kreisstraße Schwerin - Lübstorf, begrenzt im Osten durch die v. g. Kreisstraße, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Süden durch den Weg "Zum Tütenhof".

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I., S. 2253) in zuletzt geänderter Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.1994, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.1998 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.10.1 bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B erlassen. Es gilt die BauNVO 1990, sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.08.1996 - 14.09.1996 erfolgt.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am 18.09.1996 und vom 19.09.1996 bis 04.10.1996 durchgeführt worden.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.04.1997 bis zum 20.05.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.04.1997 bis 18.04.1997 bekanntgemacht worden.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

6. Der katastermäßige Bestand am 20.03.1997 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: 3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 17.04.1998

Daten und Unterschrift sind mit dem 1.Original übereinstimmend	Stempel des KVG - Amtes	Im Auftrag gez. Völkel Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wurde am 26.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.03.1998 gebilligt.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

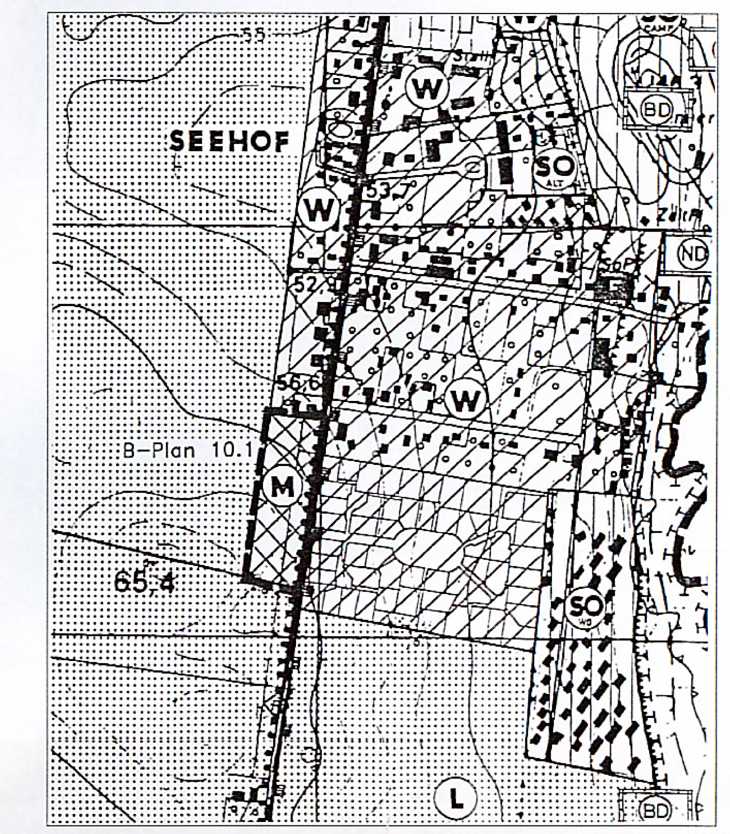
9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 15.12.1997 Az.: IV/61.2-schu/na mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Seehof, den 17.04.1998
\- Bürgermeisterin -

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.03.1998 erfüllt, die Hinweise sind erfüllt. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 15.05.1998 Az.: IV/61.2-schu/na bestätigt.
Seehof, den 22.05.1998
\- Bürgermeisterin -

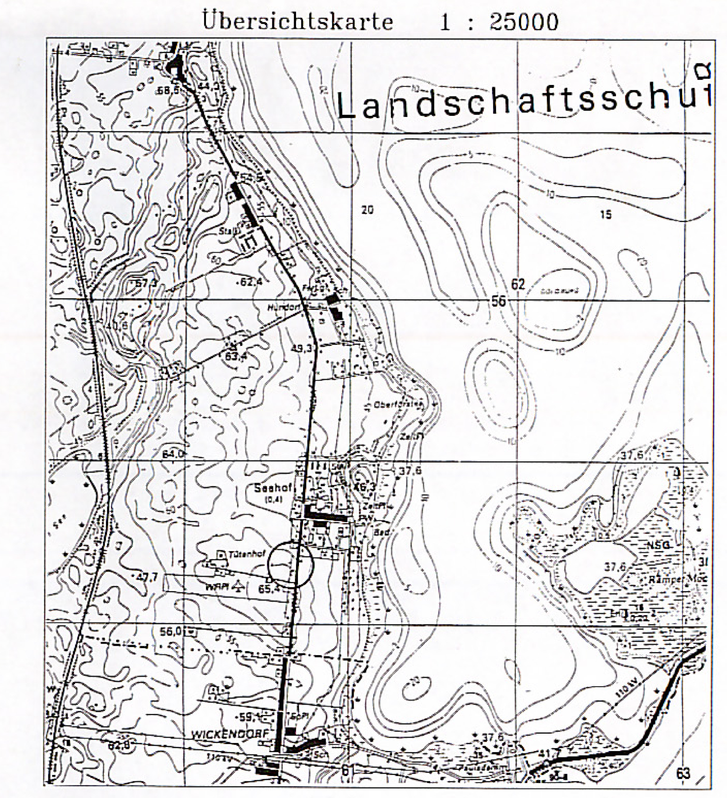
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt.
Seehof, den 22.05.1998
\- Bürgermeisterin -

12. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.05.1998 - 12.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, Ausfertigung und Bekanntmachung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB und Artikel 1, Abs. 3 Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechtes vom 18.03.1997) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, § 246a Abs. 1 S. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 10.06.1998 in Kraft getreten.
Seehof, den 19.06.1998
\- Bürgermeisterin -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Maßstab 1 : 5000



Übersichtskarte 1 : 25000



PROJEKT :	Gemeinde Seehof Kreis Nordwestmecklenburg		
Bebauungsplan Nr. 10.1			
PROJEKT NR.:	B 412-94	Mölln im	August 1996
Maßstab :	1 : 1000	geändert.:	September 1996 Ma. März 1997 Piehl April 1997 Ma. August 1997 Ma. März 1998 Ma.
gezeichnet :	Blank		
bearbeitet :	Kühl		