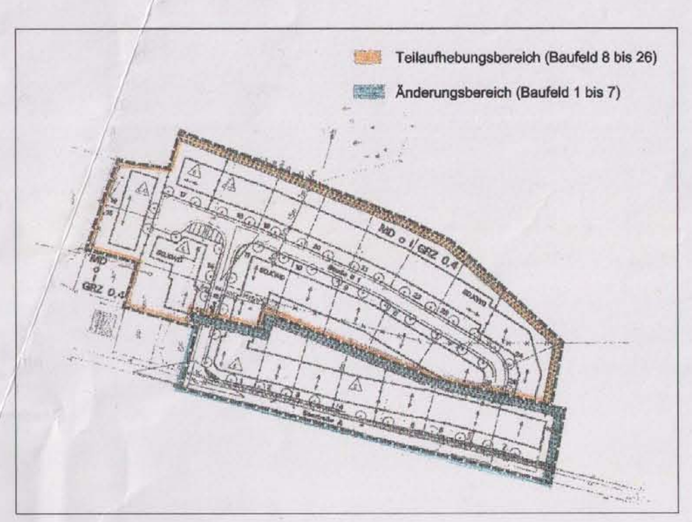
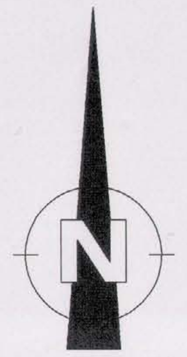
1. Änderung und Ergänzung der Satzung der Gemeinde Pelsin über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße" in Pelsin

Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße" in Pelsin





0 10 20 30 40 50 Meter

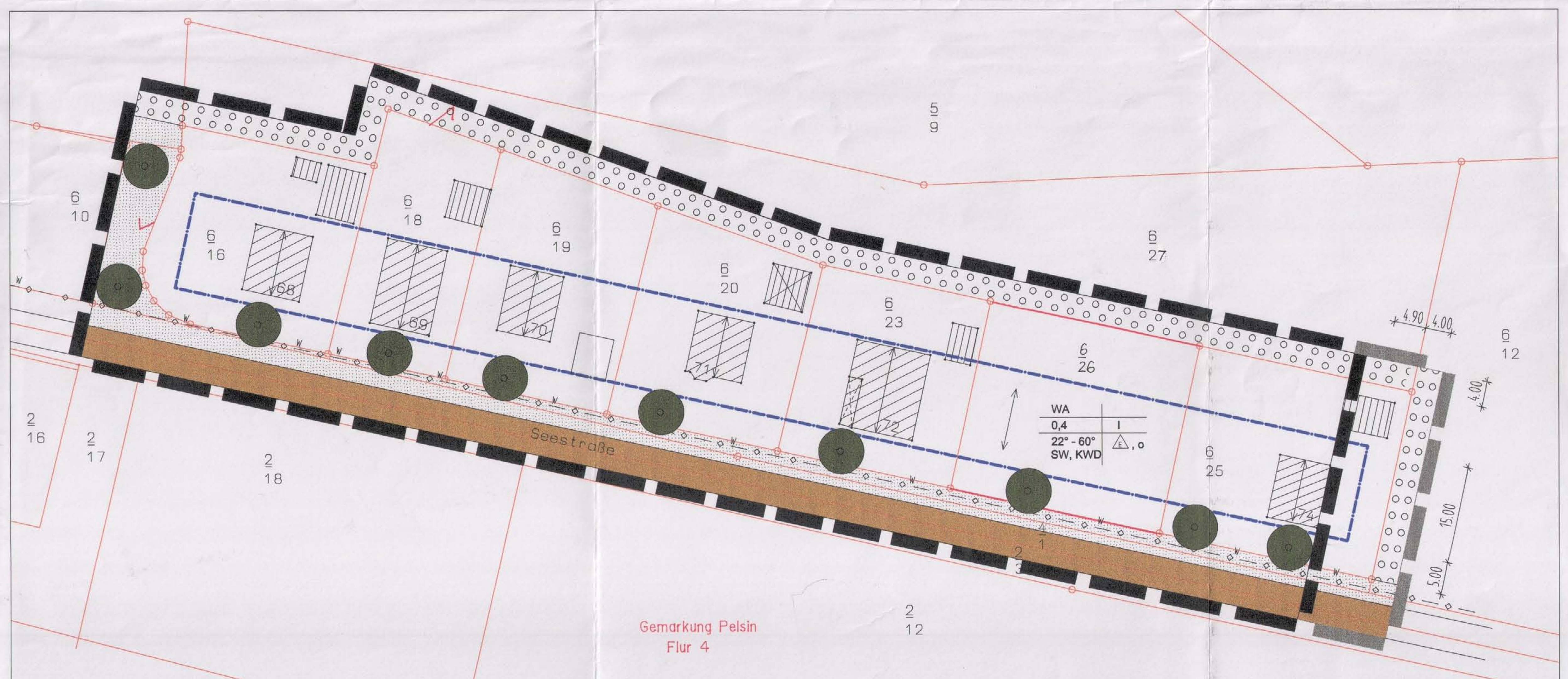
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 I S. 137), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pelsin vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße" in Pelsin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 I S. 137);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- Landesbauverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V, S. 690);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vopommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V, S. 91);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503)

TEIL A
Planzeichnung

M: 1 : 500



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié dans quelque manière, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.
Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung in irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.
This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third without our written consent.

-Zeichenerklärung-

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- SD, KWD — Satteldach, Krüppelwalmdach
- Firstrichtung verbindlich

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Ergänzungsbereiches

7. Hinweise

- z.B. 6/19 — Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenzen
- z.B. 69 — Hausnummer

8. Erläuterung Nutzungsschablone

WA	
GRZ	Geschossigkeit
Dachneigung, Dachart	Bauweise

WA - Allgemeines Wohngebiet
GRZ - Grundflächenzahl

9. Kennzeichnung

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Gebäude. Die Gebäude wurden in der Flurkarte ergänzt, sind jedoch nicht eingemessen.

10. Nachrichtliche Übernahme

- Trinkwasserhauptleitung / unterirdisch

TEIL B
Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9/1 BauGB sowie dem § 4 Bau NVO

1.1 Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden ca. 9100 m² für den Eigenheimbau im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

1.2 Im WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Das in der Planzeichenverordnung (Teil A) angegebene Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl - GRZ = 0,4 darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere, zusammenhängende Bauflächen dargestellt sind.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

1.4 Zulässige Höhe des Hauptgebäudes/Geschossigkeit: Trauf- und Firsthöhen in Anpassung an die vorhandenen Gebäude, OK Erdgeschossfußboden max. 0,70 m über dem Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

2 Bauliche Anlagen/Gestaltung gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M - V

2.1 Die Stellung des Hauptgebäudes ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben.

2.2 Sichtflächen Hauptgebäude: zulässig sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas

2.3 Dachausbildung Hauptgebäude: zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel- und Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 22° - 60° und kupferroten bzw. braunen oder anthrazitfarbigen Dachziegeln als Dachdeckungsmaterial

2.4 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen.

2.5 Die Gestaltung der Nebengebäude ist der Dach- und Fassadenausbildung des Hauptgebäudes anzupassen (Ausnahme: Carport)

2.6 Bei Einfriedungen ist in der Seestraße ein minimaler Abstand von 0,25 m zur öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten. Es wird eine Zaunhöhe von 1,10 m festgesetzt. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken (Gehölzarten siehe Punkt 6.1).

3 Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 13 und 14 BauGB sowie § 14 BauNVO

3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Fernmeldetechnik und Wärme sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3.2 Der Bedarf an Stellflächen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken. Die Errichtung von Nebengebäuden einschl. Garagen in Vorgärten (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie) ist nicht gestattet.

3.3 Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

3.4 Oberirdische Gasbehälter sind so anzuordnen, dass sie nicht in den öffentlichen Straßenbereich hineinwirken (hinter Gebäudeflucht - nicht in Vorgärten). Die Installation als Gemeinschaftserdtank ist statthaft.

4 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen als private Grünflächen anzulegen und als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch zu unterhalten.

4.2 Je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche sind drei Laubbäume und 20 m² Sträucher oder Hecken zu pflanzen. Das können neben Obstbäumen auch kleinkronige Laubbäume sein. Abweichende Gestaltungsabsichten sind im Bauantrag zu begründen.

Folgende Arten sind zulässig:
Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn)

Acer palmatum (Fächerahorn)
Magnolia x soulangeana (Tulpen-Magnolie)
Malus spec. (Zierapfel)
Prunus cerasifera 'Atropurpurea' (Blutpflaume)

Prunis serrulate 'Kanzan' (Jap. Zierkirsche)
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' (Kugelrobinie)
Amelanchier laevis (Felsenbirne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Als großkronige Dominante (Einzelbaum) kommen für größere Grundstücke folgende Laubbaumarten in Frage:

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii' (Rotblühende Rosskastanie)
Betula pendula (Birke)
Fragus silvatica 'Atropunicea' (Blutbuche)
Juglans regia (Walnuss)

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 und § 179 BauGB sowie § 8 Abs. 2 BNatSchG

5.1 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigen Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits von der Baustelle bis zu einer Wiederverwendung zu lagern.

5.2 Zur Erhaltung vorhandener Gehölze wird die Einhaltung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - gefordert.

5.3 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

5.4 Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.

5.5 Das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten (über offene Gräben, Drainagesystem bzw. örtliche Versickerung).

6 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

6.1 Zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung sind zum Schutz und als Übergang zur freien Landschaft auf den Grundstücken am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes 4 m breite Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zweireihig anzulegen.

Folgende Gehölzarten sind zulässig:
Acer campestre (Feldahorn)
Malus sylvestris (Wildapfel)

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhüttchen)

Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum opulus (Schneeball)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Salix caprea (Sal-Weide)
Quercus petraea (Traubeneiche)

6.2 Die Qualität der zu pflanzenden Sträucher muss den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen", herausgegeben vom BDB, entsprechen.

Die Strauchpflanzung ist wie folgt durchzuführen:
Anpflanzung zweimal verpflanzter Sträucher je nach Art der Sortierung 60/100 und 100/125.
Pflanzweite: Abstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,00 m.
Die Pflanzung ist als freiwachsender Gehölzstreifen mit heimischen Arten vorgesehen.

6.3 An der Seestraße ist nördlich zwischen Fahrbahnkante und Grundstück ein Grünstreifen anzulegen, der mit Sträuchern bis 0,70 m Höhe zu bepflanzen ist (Straucharten s. Punkt 6.1).

6.4 Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern im ersten Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

Allgemeine Hinweise

- BELANGE DER TELEKOM

Bei Baumaßnahmen in allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen. Bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen ist die DIN 1998 zu berücksichtigen.

- BELANGE DER BODENDENKMALPFLEGE

Aus archäologischer Sicht sind im Bereich der Planänderung des Bebauungsplanes Funde möglich. Es sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen auszuführen:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998 GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- BELANGE ALTLASTEN

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat Altlasten und Bodenschutz (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommernabzustimmen. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenfalls zu unterbrechen.

- BELANGE DER ABFALLWIRTSCHAFT

Bewohnte sowie gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke unterliegen gem. § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis (Abfallsatzung) dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Unmittelbar nach Fertigstellung sind die Grundstücke daher gemäß § 5 Abs. 1 Abfallsatzung anzumelden. Bei der Straßen- und Wegeplanung ist die Erreichbarkeit der Grundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen zu sichern. Es sind ggf. Standplätze für die Aufstellung von Recycling- und Restmüllsammelgefäßen vorzusehen. Bei der Planung von Straßennebenanlagen, wie Geh- und Radwege, sollte die Regelung der Abfallsatzung Berücksichtigung finden, wonach die Grundstücksbesitzer das Restmüllgefäß am Abfuhrtag am Straßenrand bereitstellen müssen. Bei der Abfallentsorgung sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen einzuhalten. Hier gilt die Unfallverhütungsvorschrift BGV C 27 Müllbeseitigung. Dabei geht es insbesondere um die bauliche Gestaltung der Straßen hinsichtlich einer Wendemöglichkeit. Hinsichtlich weiterer zu beachtender Vorschriften zur Unfallverhütung wird die Einholung einer Stellungnahme der Entsorgungsgesellschaft empfohlen.
Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr.12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

- BELANGE DES NATURSCHUTZES

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gem. DIN 18 920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

- BELANGE DER VERMESSUNG

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und in der Regel mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss diese ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Pelsin vom 09.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.06.2004 bis zum 01.07.2004 erfolgt.

Pelsin , 19. Juni 2006 — Der Bürgermeister — Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.06.2004.

Pelsin , 19. Juni 2006 — Der Bürgermeister — Siegel

3. Die Gemeindevertretung Pelsin hat in ihrer Sitzung am 11.01.2006 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung der Gemeinde Pelsin über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pelsin , 19. Juni 2006 — Der Bürgermeister — Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 17.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Pelsin , 19. Juni 2006 — Der Bürgermeister — Siegel

5. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung der Gemeinde Pelsin über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.01.2006 bis 04.03.2006 während folgender Zeiten

Montag, Donnerstag	von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 7.00 Uhr bis 12.30 Uhr

nach § 3, Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung der Gemeinde Pelsin über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße" unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 12.01.2006 bis 13.03.2006 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pelsin 19. Juni 2006 — Der Bürgermeister — Siegel

6. Der katastermäßige Bestand am 27.06.06 ...... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam , 27.06.06 — i. A. Kataster- und Vermessungsamt — Siegel

7. Die Gemeindevertretung Pelsin hat in ihrer Sitzung am 11.05.2006 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pelsin , 19. Juni 2006 — Der Bürgermeister — Siegel

8. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung Pelsin als Satzung beschlossen.
Die Begündung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.05.2006 gebilligt.

Pelsin , 19. Juni 2006 — Der Bürgermeister — Siegel

9. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Pelsin ,...................... — Der Bürgermeister — Siegel

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss zur Satzungsänderung der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.

Pelsin ,...................... — Der Bürgermeister — Siegel

11. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Pelsin ,...................... — Der Bürgermeister — Siegel

12. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit der Begründung am ....durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer eines Monats während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am .... durch Aushang ortsüblich bekanntgegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 (5) der KV des Landes M-V vom 13. 01. 1998 (GVOBl. M-V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Pelsin ,...................... — Der Bürgermeister — Siegel

Übersichtslageplan
Ortslage Pelsin

INGENIEURBÜRO D. NEUHAUS & PARTNER GmbH
N&P — Mitglied der Ingenieurkammer M/V • VERMESSUNG • VERKEHRS- u. TIEFBAU • HOCHBAU- u. STADTPLANUNG
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 — August-Bebel-Straße 29 — 17389 Anklam — Tel.: 0 39 71 / 21 04 88/89 - Fax: / 83 30 40

Bauherr
Gemeinde Pelsin
über Amt Anklam Land
Rebelower Damm 2
17392 Spantekow

- Satzungsfassung -
1. Änderung und Ergänzung der Satzung der Gemeinde Pelsin über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheime an der Seestraße" in Pelsin

	Datum	Zeichen
bearbeitet	24.05.2006	
gezeichnet	24.05.2006	
geprüft		
Maßstab	1:500	
Projekt-Nr.	143/05	
Blatt-Nr.	1	

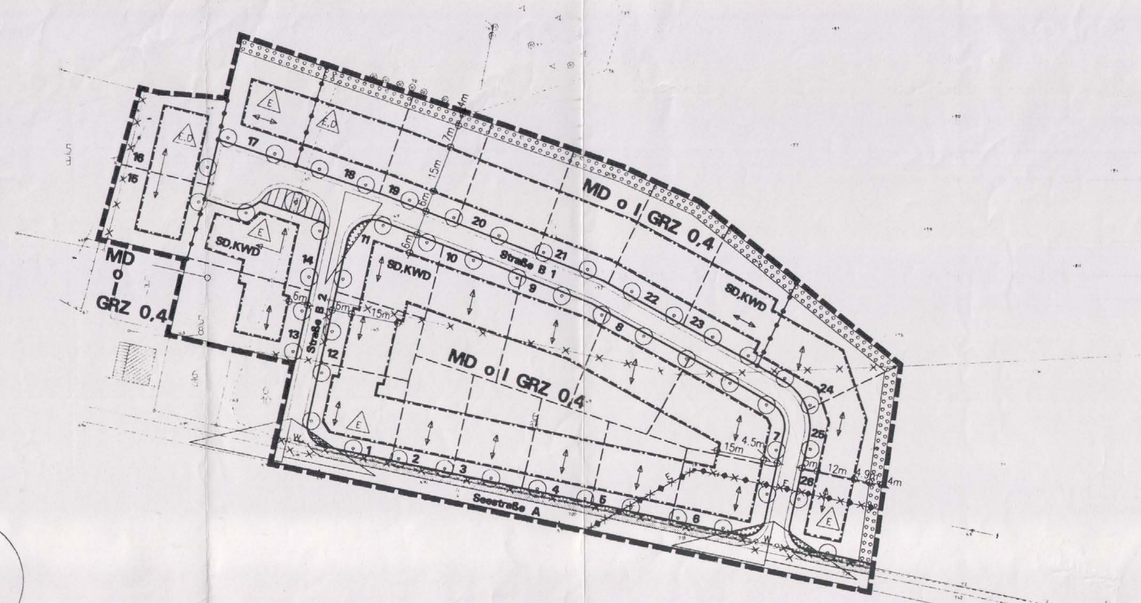
H/B = 630.0 / 1200.0 (0.76m²)

Allplan 2005

P E L S I N

Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 "Eigenheimbau an der Seestraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



NORD

0 10 50 100 m

Vermessungsbüro Scholwin
Lageplan mit Höhen und Grenzen
Objekt: Pelsin
Maßstab 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 18.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.12.1993 bis zum 08.01.1994 erfolgt.

   Pelsin, 18.11.94 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21, Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 beteiligt worden.

   Pelsin, 17.05.94 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 8.08.94 durchgeführt worden.

   Pelsin, 9.08.94 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 18.08.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.1994 aufgefordert worden.

   Pelsin 18.08.94 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 16.08.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Pelsin, 16.08.94 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.08.1994 bis zum 04.10.1994 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Dienstag von 7.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 7.00 Uhr bis 11.00 Uhr 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 Niederschrift vorgebracht werden können: In der Zeit vom 17.08.1994 bis 28.08.1994 durch Aushang bekanntgemacht worden.

   Pelsin, 17.08.94 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 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Anklam, 02.06.94 Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Pelsin, 28.02.95 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

   Pelsin, 28.05.95 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landrat des Kreises Ostvorpommern vom04.09.1995 Az.IV/61.1-ha-bu - mit Nebenbestimmungen (Maßgaben, Auflagen) und Hinweisen - erteilt.

    Pelsin, 4.09.95 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 12.12.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 8.01.96 Az. ..... bestätigt.

    Pelsin, 8.01.96 Bürgermeister

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

    Pelsin, 30.01.96 Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der 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 30.01.96 in ..... und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.02.96 ..... in Kraft getreten.

    Pelsin, 15.01.2001 Bürgermeister

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern S. 518 - 550) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung durch den Landrat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Pelsin "Eigenheime an der Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANFESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGE**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16,Abs.2Nr.1BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16,Abs.2Nr.3BauNVO

BAUWEISE

	Baugrenze	§ 23,Abs.3 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22,Abs.2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22,Abs.2 BauNVO
E,D	Einzel-bzw. Doppelhaus zulässig	§ 22,Abs.BauNVO
SD,KWD	Satteldach , Krüppelwalmdach	
	Firstrichtung verbindlich	§ 9,Abs.I BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9,Abs.I Nr.II BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9,Abs.I Nr.II BauGB
	Fußweg	§ 9,Abs.I Nr.II BauGB
	Parkflächen	§ 9,Abs.I Nr.II BauGB

GRÜNFLÄCHEN

	öffentliche Grünflächen	§ 9,Abs.I Nr.15 BauGB
Zweckbestimmung		
V	Verkehrsgrün	

PLANUNGEN, NUTUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9,Abs.INr.25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9,Abs.INr.25 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9,Abs.7 BauGB
	Sichtdreiecke	
	Umgrenzung der Flächen,die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9,Abs.I Nr.10BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

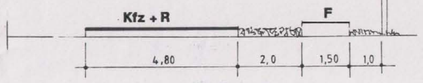
W	Trinkwasserhauptleitung /unterirdisch
E	Elt-Freileitung/oberirdisch (zukünftig wegfallend)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

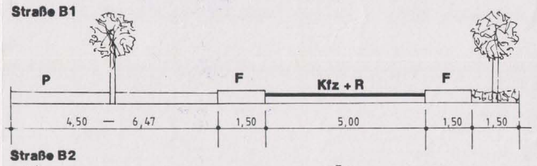
5/9 6/11	vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer
17 18	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und-nummern
	Grenzänderung

STRASSENPROFILE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

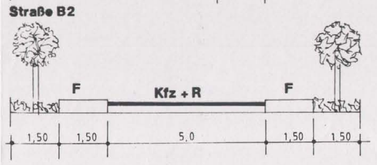
Seestraße A



Straße B1



Straße B2



F = Fußgänger
R = Radfahrer
P = Parken
Kfz = Kraftfahrzeuge

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9/1 BauGB sowie dem § 5 BauNVO

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im B-Plan ca. 2,5 ha für den Eigenheimbau im "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.
2. Im MD sind Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) und nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
3. Das in den Planzeichnungen (Teil A) angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ) darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere, zusammenhängende Bauflächen dargestellt sind.

II. Bauliche Anlagen/Gestaltung gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 3 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO

1. Die Stellung des Hauptgebäudes ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben.
2. Zulässige Höhe des Hauptgebäudes/Geschossigkeit: Trauf- und Firsthöhen in Anpassung an die vorhandenen Gebäude, Sockel maximal 0,70 m OK Erdgeschoßfußboden über das Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
3. Sichtflächen Hauptgebäude: zulässig sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas
4. Dachausbildung Hauptgebäude: zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel- und Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 40° - 60° und kupferroten bzw. braunen oder anthrazitfarbigen Dachziegeln als Dachdeckungsmaterial.
5. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen.
6. Die Gestaltung der Nebengebäude ist der Dach- und Fassadenausbildung des Hauptgebäudes anzupassen (Ausnahme: Carport)
7. Bei Einfriedungen ist in den Erschließungsstraßen B 1 und B 2 sowie in der Seestraße A ein minimaler Abstand von 0,25 m zum beid- oder einseitigen Fußweg zu gewährleisten. Es wird eine Zaunhöhe von 1,10 m festgesetzt. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken(Gehölzgarten s. Begründung).

III. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 11, 12, 13 und 14 BauGB sowie § 14 BauNVO

1. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Fernmeldetechnik und Wärme sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
2. Der Bedarf an Stellflächen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken. Darüberhinaus sind am Wendehammer der Straße B 1 6 öffentliche Stellflächen festgesetzt.
   Die Errichtung von Nebengebäuden einschl. Garagen in Vorgärten (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie) ist nicht gestattet.
3. Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken mit vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die jeweilige Straße zu stellen.
4. Oberirdische Gasbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken (hinter Gebäudeflucht/nicht in Vorgärten). Die Installation als Gemeinschaftserdtank ist statthaft.
5. Einfriedungen, Bewuchs und Nebenanlagen im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen als private Grünflächen anzulegen und als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch zu unterhalten.
2. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Abweichende Gestaltungsabsichten sind im Bauantrag zu begründen.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 und § 179 BauGB sowie § 8, Abs. 2 BNatSchG

Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8(2) BNatSchG

1. Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
2. Zur Erhaltung vorhandener Gehölze wird die Einhaltung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - gefordert.
3. Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
4. Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden
5. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten (über offene Gräben, Drainagesystem bzw. örtliche Versickerung).

   Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 8, Abs. 2 BNatSchG

   siehe auch Festsetzungen der Punkte IV. und VI.

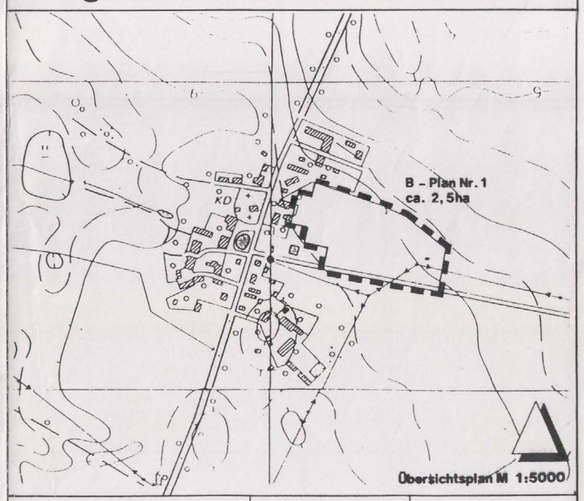
VI. Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB

1. Zur Schaffung einer, das Ortsbild prägenden, Ortsrandbepflanzung sind zum Schutz und als Übergang zur freien Landschaft auf den Grundstücken am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes 4 m breite Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern 3-5-reihig in geschwungenen Linien anzulegen (vorzugsweise zu verwendende Gehölze siehe Begründung).
2. An den Erschließungsstraßen B 1 und B 2 sind jeweils 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie in regelmäßigem Abstand (12-15 m) auf den Grundstücken kleinkronige Bäume (Zierapfel-Malus spec., Japanische Kirsche - Prunus spec. oder Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang 12-14 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen), um einen alleeartigen Charakter zu erzielen.
3. An der Seestraße A ist nördlich zwischen Fahrbahnkante und Gehweg ein 2,0 m breiter Grünstreifen (Verkehrsgrün) anzulegen, der mit Sträuchern bis 70 cm Höhe zu bepflanzen ist (Strauchart s. Begründung).
4. Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern im ersten Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

PELSIN

Landkreis Ostvorpommern
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 1
"Eigenheime an der Seestraße"



ENTWURF	Maßstab: 1:1000	Datum: 2/95

Maßgaben und Auflagen eingearbeitet: 10/95

A & S architekten & stadtplaner GmbH
Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/5810 20
Fax: 0395/5810 215

ARCHITEKTENKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN
Helga Schreiber 163/91 3/6
Bearbeiter: