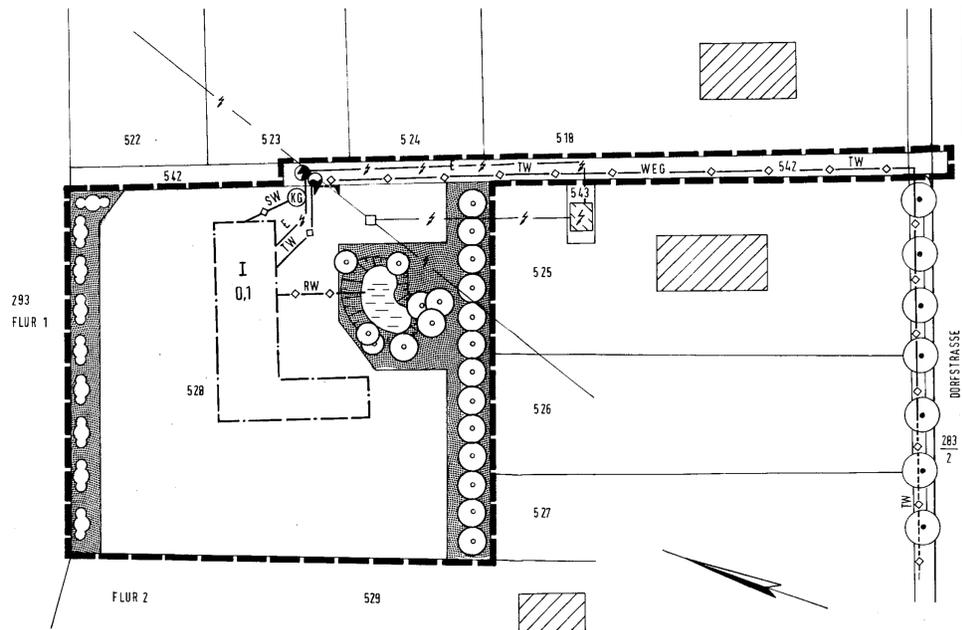


# Satzung der Gemeinde Siedenbrünzow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung eines Hauses in Vanselow für das Gebiet der Flurstücken 528 und 542 der Flur 2 der Gemarkung Vanselow

Auf Grund des § 7 des Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung eines Hauses in Vanselow für das Gebiet der Flurstücken 528 und 542 der Flur 2 der Gemarkung Vanselow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung



## Planlegende

### I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- 0,1 Grundflächenszahl
- I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

#### 2. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Baugrenze

#### 3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrt

#### 4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Vorhandene Bäume
- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher
- Anzulegender Teich, Regenwasserzammeler

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- ⊗ geplanter Standort der abfließen, dichten Grube
- TW Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung
- ⊗ f Anschluss an die Stromversorgung

### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Kennzeichnungen

#### 1. Vorgesehene Leitungen (Hausanschlüsse)

- Leitungstrasse Niederspannungskabel
- SW Leitungstrasse Schmutzwasserleitung
- RW Leitungstrasse Regenwasserleitung
- TW Leitungstrasse Trinkwasserleitung

#### 3. Ordnungsnummern

- 528 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- FLUR 2 Flurnummer

#### 4. Sonstige Kennzeichnungen

- Dorfstr. Dorfstraße
- TW Vorhandene Trinkwasserleitung, Anschlusspunkt

--- Vorhandene Energieversorgungsleitungen mit Masten

- ⊞ Transformatorhaus
- ⊞ Erschließungsweeg
- ⊞ Vorhandene Bebauung

### III. Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466).

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom August 1993.
3. Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
  - die Flächennutzungsverordnung (PlanzV 90) vom 10.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 59)
  - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I, S. 2152, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
  - die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBauO M-V)

## Teil B : Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1. Das Baugebiet dient vornehmlich dem Wohnen. Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes. Kleintierhaltung im Baugebiet ist zulässig.
  - wenn die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen gegenüber dem Wohnen räumlich und funktionell untergeordnet sind
  - wenn ihre Nutzung dem Wohnen zugeordnet werden kann, d.h., nicht auf eine Fleisch-, Milch- und Eierproduktion abgestellt wird
  - die Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 (1) BauNVO gewährleistet wird.
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenszahl sowie durch die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen definiert. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).

#### 2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- 2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- 2.2. Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese eine Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> und ein Bauvolumen von 10 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 2.4. Notwendige Wege, Zufahrten und Stellplätze mit ihren Zufahrten (nicht Garagen) gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5. Die Fläche, die nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird, ist innerhalb eines Jahres gärtnerisch anzulegen.

#### 3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1. Das Baugebiet wird durch den vorhandenen Weg (Flurstück 542), welcher unmittelbar an die Dorfstraße anschließt, erschlossen.

#### 4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 4.1. Als Grundstücksgrenzung zur freien Landschaft ist eine Heckenpflanzung aus einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Bei der Gehölzauswahl sind vornehmlich Arten zu wählen, die entweder als "Kleinsaatweide" oder als "Vogelschutzgehölz" eingestuft werden können. In unmittelbarer Nähe der Heckenpflanzung sind 2 Leeseitenhaufen aufzuschichten. Diese sind so anzuordnen, daß eine lange Besonnung der Steine gegeben ist.
- 4.2. Im Bereich der Grünflächen sind als Ausgleich für die zu erwartende Verpflanzung mind. 5 einheimische Laubbäume zu pflanzen. Es ist zulässig, als Alternative zu den geforderten 5 einheimischen Laubbäumen, 10 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.
- 4.3. Zur Regenwasserentlastung ist die Anlage eines Teiches vorgesehen, der biotopartig gestaltet werden soll. Beim Bau ist darauf zu achten, daß mindestens eine Böschung eine Böschungseignung von 2 : 1 : 5 aufweist. Neben Trinkwasserzonen (Mindesttiefe 1,2 m) sind Flachwasserzonen vorzusehen.
- 4.4. Die Realisierung der für die Grünflächen definierten Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Möglichen für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaues der baulichen Anlagen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

#### 1. Dachform

Zulässig ist die Ausbildung eines Sattel- bzw. eines Krüppelwalddaches mit Dachneigung zwischen 38° und 48°. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

#### 2. Sockelhöhen

Die maximale Sockelhöhe wird auf 0,80 m über Oberkante Gelände festgelegt.

### III. Sicherung der Erschließung

#### 1. Verkehrliche Erschließung

gem. § 4 Abs. 1 BauO

- 1.1. Das Baugebiet erhält eine Anbindung an einen bereits vorhandenen Weg (Flurstück 542), welcher unmittelbar von der Dorfstraße abzweigt.

#### 2. Entsorgungsmäßige Erschließung

gem. § 41 BauO

- 2.1. Regenwasser
  - Das Regenwasser der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen ist vor Ort zu sammeln und in den geplanten Teich einzuleiten bzw. in Bereich der unbefestigten Grundstücksfläche zu versickern.
- 2.2. Schmutzwasser
  - Das anfallende Schmutzwasser ist in einer abfließen, dichten Grube zu sammeln. Die Grube ist durch ein entsprechendes Entsorgungunternehmen regelmäßig zu leeren. Als Alternative zur abfließen, dichten Grube ist mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde auch der Bau einer 3-Kammer-Klärgrube mit anschließender Untergrundverrieselung zulässig.

### 3. Versorgungsmäßige Erschließung

gem. § 40 BauO

#### 3.1. Trinkwasser

Der Trinkwasseranschluß erfolgt an das örtliche Netz, welches im Bereich der Dorfstraße verläuft. Der Abzweigpunkt liegt in Höhe des Flurstückes 542. Die neue Trinkwasserleitung ist über öffentliche Flächen (Straße, Weg) an das Grundstück heranzuführen. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind in den unmittelbaren Wurzelbereichen Handschneidungen vorzunehmen. Die Leitung befindet sich in Rechtsträgerbesitz der Milch- und Agrarflächen o.d. Siedenbrünzow.

#### 4. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

##### 4.1. Energie

Der Versorgungsträger ist in der Lage, den durch die Bebauung des Baugebietes entstehenden Bedarf, zu decken.

### IV. Nachrichtliche Übernahmen

#### 1. Bodendenkmalpflege

- 1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 BöschG (BodM) Nr. 23 vom 10.12.1993, 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 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.
- 1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 BöschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 BöschG M-V).

#### 2. Schutz des Grundwassers

- 2.1. Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Vanselow. Eine Aufgabe der Wasserfassung und damit verbunden der Wegfall der Trinkwasserschutzzone III ist für die nächste Zeit geplant.

### Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist dem § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Siedenbrünzow, d. 23.06.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

2. Die von der Planung herbeigeführten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 07.05.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siedenbrünzow, d. 23.06.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 04.04.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Siedenbrünzow, d. 23.06.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.05.95 bis zum 04.04.95 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 - 12.00	13.00 - 16.00
Di.	8.00 - 12.00	13.00 - 17.00
Mi.	8.00 - 12.00	13.00 - 16.00
Do.	8.00 - 12.00	13.00 - 16.00
Fr.	8.00 - 12.00	13.00 - 16.00

in Amt Demmin-Land sowie jeweils in der Zeit von Uhr-an-die-Gemeindevertretung-Siedenbrünzow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 07.05.95 bis zum 07.05.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siedenbrünzow, d. 23.06.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.05.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siedenbrünzow, d. 23.06.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestandsplan wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flursturzauslastung in Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Demmin, d. 31.5.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.05.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.05.95 gebilligt.

Siedenbrünzow, d. 23.06.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.95, Az. 01/2-2/02-95 - mit Nebenbestimmungen u. a. H. 122 - erteilt.

Siedenbrünzow, d. 26.10.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungshändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.09.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.09.95, Az. 01/2-2/02-95 - bestätigt.

Siedenbrünzow, d. 26.10.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Siedenbrünzow, d. 26.10.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind in der Zeit vom 23.10.95 bis zum 23.10.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 115 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

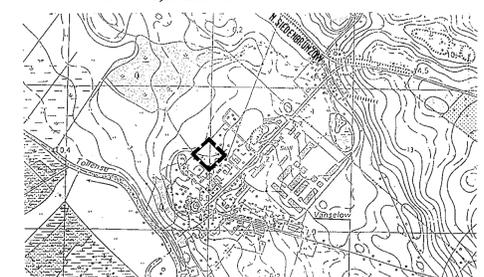
Die Satzung ist am 26.10.95 in Kraft getreten.

Siedenbrünzow, d. 27.10.95  
Ort, Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

## Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2, Gemeinde Siedenbrünzow

PROJEKT : ERRICHTUNG EINES HAUSES IN VANSELOW  
BAUHERR : FAM. HAKER  
DATUM : FEB. 1995  
MASSSTAB : 1 : 500 / MAI 1995  
BLATT NR. :  
ANLAGE :  
BEARBEITET : JA / MU