

# Satzung der Gemeinde Warrenzin über den Bebauungsplan Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost" für Teilbereiche der Flurstücken 42, 43 und 75 der Flur 1 der Gemarkung Upost

Unter Heranziehung von § 244 Abs. 2 BauGB in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung [BauGB-neue Fassung] wird aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) [BauGB-alte Fassung] sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Warrenzin vom 26.04.2005 und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost" für Teilbereiche der Flurstücken 42, 43 und 45 der Flur 1 der Gemarkung Upost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



## Planzeichenerklärung

### I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
  - 0 offene Bauweise

- Verkehrsmittel** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsmittel** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Baugrenze
- Verkehrsmittel** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt A-V
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)
- Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - öffentliche Grünfläche der Gemeinde Warrenzin, hier: ohne besondere Zweckbestimmung

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- vorhandener, zu erhaltender Baum
  - vorhandener, zu verpfanzender Baum
  - vorhandener, zu entfernender Baum
  - anzupfanzender Baum

### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Flächen des Bodendenkmals 'Slawische und Frühdeutsche Siedlung Upost'

- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- abgegrenzter Grenzpunkt
- nicht abgegrenzter Grenzpunkt
- Flurnummer
- Gemarkungsname

### III. Planzeichen ohne Normcharakter

#### 1. Katastralische Grundlagen

- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- abgegrenzter Grenzpunkt
- nicht abgegrenzter Grenzpunkt
- Flurnummer
- Gemarkungsname

#### 2. Sonstige Darstellungen

- vorhandener Graben (wird teilweise verortet)
- vorhandene Böschung
- Höhepunkt, örtlich angenommen
- vorhandene Gebäude, die hauptsächlich den Wohnen oder öffentlichen Nutzungen dienen
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Grundstückseinfriedungen
- vorhandene Straßendämme, gepflastert
- vorhandene Stücker

### IV. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

- vorhandene Gebäude, die hauptsächlich den Wohnen oder öffentlichen Nutzungen dienen
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Grundstückseinfriedungen
- vorhandene Straßendämme, gepflastert
- vorhandene Stücker

### V. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:

- die Bauordnungsverordnung (BAuVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) - [BauGB - neue Fassung]
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) - [BauGB - alte Fassung]
- die Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.1998 (GVBl. M-V, S. 468 ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V, S. 690)

### VI. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan mit digitalisiertem Katasterbestand, der im September 2001 durch die U.S. Vermessungs-service GmbH Neubrandenburg erstellt worden ist.

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Das Baugelände dient vorwiegend dem Wohnen.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kulturelle, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenke- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
  - Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen 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, nicht überschritten werden.

- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgelegten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengestaltungen, Anlagen für die Kleinrentierung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

- Gewächshäuser: max. 12 m Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
- Gartengestaltung: max. 5 m Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
- Kleinrentierung: max. 15 m Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
- Müllplätze: max. 5 m Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Stücker
- Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Bäume und Stücker sind soweit in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, zu erhalten, ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich, bzw. ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Bauvorhaben eine Erhaltung der Bäume nicht möglich ist, so ist über das Amt Demmin-Land bei der Gemeinde das Fällrecht dieser Bäume zu beantragen. Wollten die Eigentümer der Bäume das Fällrecht für sich behalten, ist für jeden entsprechend zu fällenden Baum 1 Ersatzbaum entsprechend Artenliste zu pflanzen.

- Bindungen für das Pflanzen von Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum
- Im Bereich der Verkehrsfläche des Straßennetzes der Gemeindefläche, das neu zu realisierenden Straßennetzes sind insgesamt 4 Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei gelten:
- 1 Baumpflanzung als Umpflanzung
  - 3 Baumpflanzungen als Neupflanzungen.

- Bindungen für das Pflanzen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke
- Neben den Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind durch die jeweiligen Hauseigentümer im Bereich der privaten Grundstücksflächen, weitere Baumpflanzungen zu realisieren. Je angelegte 300 m Grundstücksfläche ist ein einzelner Laubbau- bzw. 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Für die Laubbau- und Obstbäume im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die unter Punkt 4.4. genannten Arten in angestrichelter Qualität zu verwenden. Nicht einseitige Bäume, z.B. die Platane bzw. Konifern, Schottergrassen o.ä. erfüllen die Forderung der Pflanzung von Bäumen im privaten Grundstücksbereich nicht, sind jedoch darüber hinaus zulässig.

- Artenliste
- I. großkronige Bäume
- Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus
  - Aesculus hippocastanum
  - Fraxinus excelsior
  - Quercus robur
  - Tilia cordata
  - Tilia platyphyllos
  - Splittahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Bergahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Gem. Robkastanie (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Gemeine Esche (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Stieleiche (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Wintereiche (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Sommerlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)

- II. mittel- und kleinkronige Bäume
- Betula pendula
  - Corylus cornuta
  - Prunus avium
  - Prunus padus
  - Sorbus aucuparia
  - Sanddorn (Stammumfang 10 - 12 cm)
  - Baumweide (Stammumfang 10 - 12 cm)
  - Vogelkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Trutzbirke (Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Eberesche (Stammumfang 12 - 14 cm)

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBAuO Mecklenburg-Vorpommern

### 1. Dach

- Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Warm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig.
- Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
- Dachaufbauten und Dacherschneidungen dürfen 1/2 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,50 m Abstand halten.
- Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazite Dachpfannen bzw. Ziegel zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachpfannen bzw. -ziegel oder der Färbung anzugleichen.

### 2. Außenwände von Baukörpern

- Haarfasaden, wenn sie mehr als 20 % der Fassadenoberfläche bedecken, sind unzulässig.

### 3. Sockelausbildung

- Die Sockelhöhe der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über der Oberkante erschließende Verkehrsfläche realisiert werden.

## Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

- Die nachrichtliche Übernahme im Planwerk kennzeichnet einen Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Verletzung oder Beseitigung nach § 7 DStNG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu zahlen (§ 4 Abs. 5 DStNG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu unterrichten. Die zu erhaltenden Baugemäßigungen sind an die Einreichung dieser Bergungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erhalten.

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStNG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Einreifen eines unverändertem Zustands zu erhalten. Die Verpfändung erfolgt nach Wertigkeit nach Zugang der Anzeige.

### 2. Begrünung der Privatgrundstücke

- Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBAuO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, dass die nicht überbaubare Fläche der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
- Es ist zu sichern, dass reich strukturierte Hausgärten entstehen. Dazu sind mindestens 5 % der Baugrundstücke als Wiesfläche bzw. als Feuchtbiotop (biotopartiger Gartenfeld mit Umland) zu gestalten.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Upost vom 28.02.2001.

- Die für Bauplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 09.08.2001 in Upost durchgeführt worden. Die Bildung dieser Sitzung ist durch Aushang in der Zeit vom 25.07.2001 bis zum 09.08.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

- Die von der Planung bedingten Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind mit Schreiben vom 23.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upost hat am 26.09.2001 die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upost hat am 26.09.2001 die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upost hat am 26.09.2001 die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

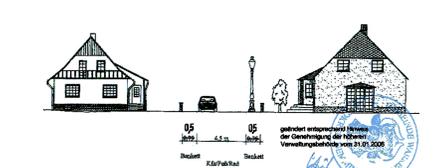
- Die Entwürfe des Bebauungsplans Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2001 bis zum 21.12.2001 während folgender Zeiten

Mo. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
 Mi. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 17.00 Uhr  
 Do. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
 Fr. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

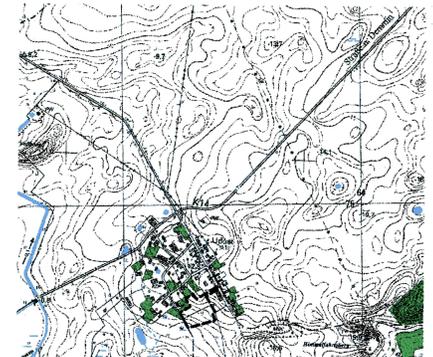
Im Amt Demmin-Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. In der Zeit vom 01.11.2001 bis zum 04.03.2002 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Warrenzin, d. 29.11.2005  
 [Signaturen]

## Straßenquerschnitt A - A



## Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



## Bebauungsplan Upost Nr. 1

Projekt: "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost"  
 Bauherr: Gemeinde Warrenzin  
 Datum: April 2005  
 Maßstab: 1:500  
 Blatt Nr.:  
 Anlage:  
 Bearbeiter: Ja / Mü  
 Gezeichnet: