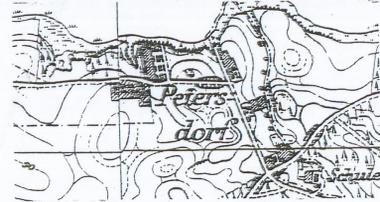


Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 16. Januar 1998 (BGBl. I Nr. 5, S. 137) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, Nr. 16/1998 S. 468) hat die Gemeindevertretung Adamshoffnung mit Genehmigung des Landrates folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 für das Gebiet der Gemeinde Adamshoffnung, " Wohnsiedlung Gartenweg Petersdorf " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.



Übersichtskarte

Hinweis :

- 1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde Bodendenkmalpflege 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.
- 2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO und in Abweichung zu § 4 Abs. 2 Bau NVO sind im Allgemeinen Wohngebiet
 - Gartenauebnisse,
 - Tankstellen nicht zulässig.

- 1.2. Traufhöhen und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf maximal 3,50 m und die Firsthöhe darf maximal 7,50 m bezogen auf die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsräume im unmittelbaren Bereich vor dem jeweiligen geplanten Gebäude betragen.

- 1.3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 23 Abs. 6 BauNVO)

Außerbau der überbaubaren Flächen sind nur Nebenanlagen, die der Verordnungen des Wohngebietes dienen zulässig.

- 1.4. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Wohngebäude innerhalb des Planungsbereiches sind Wohn- und Schlafräume auf der lärmbelasteten Gebäudesseite (Südwest) anzuordnen, ist eine lärmbegünstigte Raumorientierung nicht möglich, sind Gebäudesseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von R' wres= 20 dB zu realisieren.

- 1.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)

Zugunsten der Besitzer und Nutzer und der Besucher des Flurstückes 29/40 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht das über den Bereich der öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung führt, der im Bestand die Zufahrt für das Grundstück darstellt, eingetragen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der geordneten Erschließung des Grundstückes durch Versorgungsleitungen der zuständigen Versorgungsträger, es genehmigt den Besitzern und Nutzern des Grundstückes sowie deren Besuchern das Betreten des ausgewiesenen Weges um das Grundstück zu erreichen und zu verlassen. Die Eintragung des Fahrrechtes ermöglicht den Besitzern und Nutzern sowie deren Besuchern das Befahren des Weges zum Zwecke der Erreichbarkeit des Grundstückes sowie zu Ver- und Entsorgungszwecken.

2. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 (1) LBauO M-V

- 2.1. Einfriedungen

Einfriedungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche trennen, müssen als Zaun oder als Hecke mit einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m ab Geländeoberfläche erteilt werden.

- 2.2. Dächer

Im gesamten Geltungsbereich sind als Dachformen für die Hauptgebäude Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig. Neu zu errichtende Gebäude sind als Gebäude mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 22-49° ist zulässig. Die Dachdeckung ist als Harddachdeckung in den Farben rot bis braun, anthrazit zu vergeben. Für Nebengebäude sind Dachdeckungen aus ziegelprofilierendem Stahlblech ausnahmsweise zulässig.

- 2.3. Fassaden

Für die Wohngebäude sind Fassaden aus Putz, Verblendenwerk oder Holz zulässig. Die Verwendung von Feldstein ist ebenfalls zulässig.

- 2.4. Nebengebäude

Die Nebengebäude müssen sich in Material und Farbgebung den Hauptgebäuden angleichen.

- 2.5. Wege und Stellplätze

Zufahrtswege, Gehwege und Stellplätze sind als unbefestigte, wasserdurchlässige Wege auszuführen. Bei Stellplätzen ist auch eine Teilversegelung mit wasser- oder luftdurchlässigem Material zulässig.

- 2.6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt wer
 - Einfriedungen anders als in 2.1 festgelegt ausführt,
 - die in 2.2 festgelegten Dachneigungen nicht einhält,
 - entgegen 2.2 andere Dachdeckungen als festgesetzt verwendet,
 - Fassadenflächen anders als in 2.3 festgelegt gestaltet
 - Nebengebäude anders als in 2.4 festgesetzt errichtet
 - Wege und Stellplätze anders als in 2.5 vorgeschrieben ausführt.

3. Grünfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene heimische Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Falls durch die Erhaltung einzelner Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird oder aus Gründen der Gefahrfreiheit, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle innerhalb des betroffenen Baugrundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung ist. Pflanzliste erfolgt. Bei Junggehölzen erfolgt der Ersatz im Verhältnis 1:1, bei älteren Gehölzen, Großstrüchern ab 3 m Höhe und Bäumen ab 0,50 m Stammumfang im Verhältnis 1:2. Neu zu pflanzende kleinkronige Bäume sollen einen Stammumfang von 10-12 cm, xxv, und großkronige Bäume einen Mindestumfang von 14-16 cm 4x v. aufweisen. Der Eingriff in die vorhandene Vegetation ist so gering wie möglich zu halten. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich in vollem Umfang anzuwenden. Bäume sind vor Baubeginn, wenn sie sich im Bereich der baulichen Maßnahme befinden, durch geeignete Schutzvorrichtung gegen Beschädigungen und Bodenverdichtungen zu sichern.

3.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Bestand) sind gemäß Planzeichnung zwei Reihen von Gehölzen und Bäumen zu pflanzen. Zu den Grundstücken sind drei kleinkronige Bäume lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die 20 m lange Reihe ist mit gebüschbildenden Gehölzen zu schließen. Zur Straße hin sind zwei kleinkronige Bäume lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die 25 m lange Reihe ist ebenfalls mit gebüschbildenden Gehölzen zu schließen.

Art der Bepflanzung:

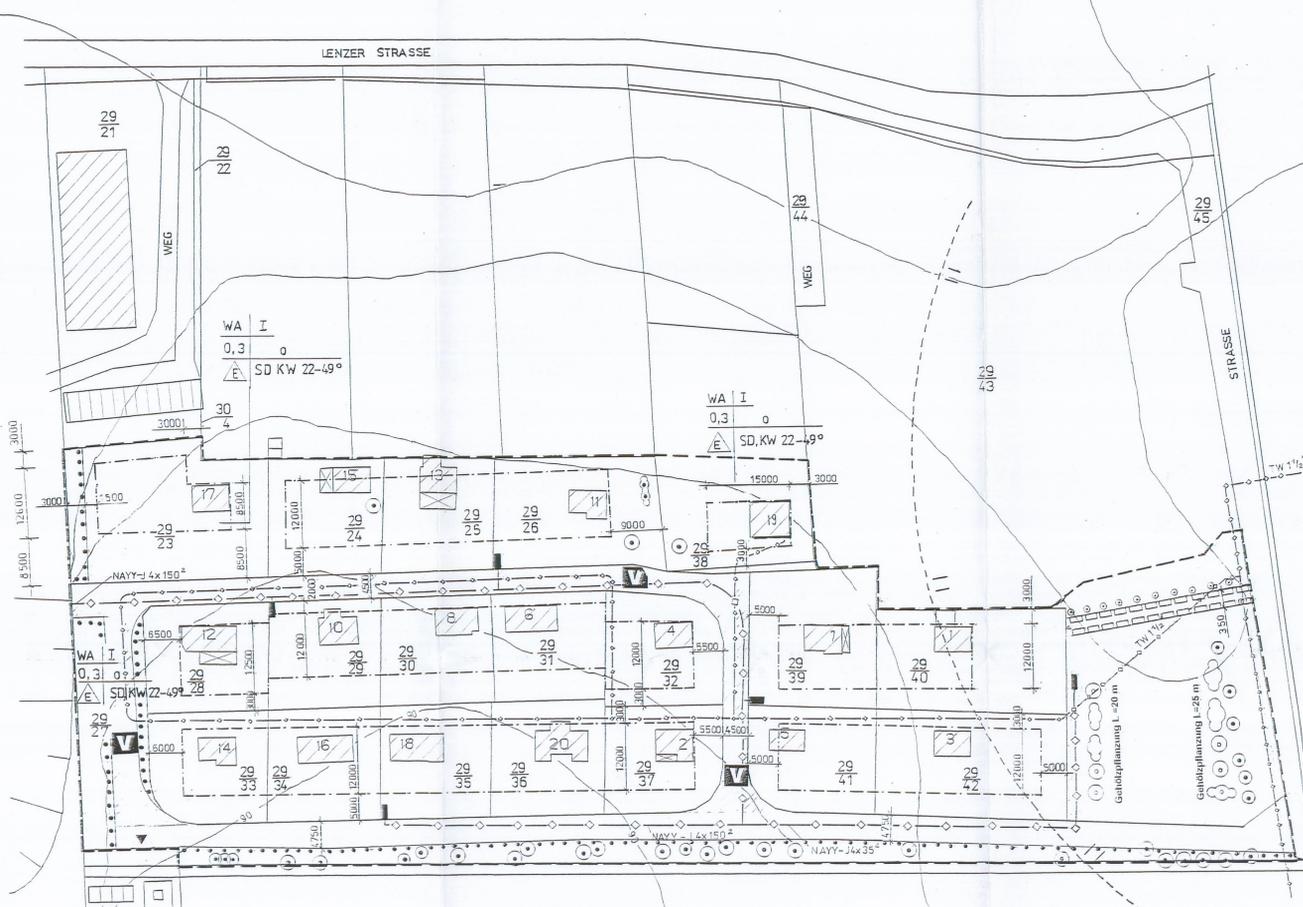
1.7. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils auf den Grundstücken der Verursacher vorzusetzen. Für je 100 m² bebaute Fläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbäum lt. Pflanzliste zu pflanzen.

Weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde auf der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des B-Planes wie unter 1.5 beschrieben und auf den Flurstücken 102, 118, 135 und 151 Flur 2 Gemarung Adamshoffnung als Baum- und Heckpflanzungen ausgeführt. Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist spätestens in der auf die Baum- und Heckpflanzungen ausgeführt. Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist spätestens in der auf die Baum- und Heckpflanzungen ausgeführt. Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist spätestens in der auf die Baum- und Heckpflanzungen ausgeführt.

1.8. Fahrbahnfestigung

Die Fahrbahn ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.



Zeichenerklärung

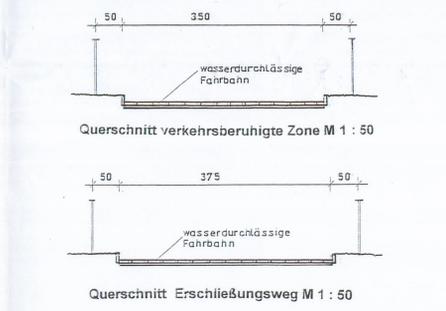
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Bauart, Bauformen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - ▨ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▩ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▧ Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - ▽ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - Einfahrt
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche (Bestand) ohne Zweckbestimmung
 - ▨ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▩ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▧ Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
 - Erhaltung: Bäume
 - Erhaltung: Sträucher
- 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - unterirdisch, E - Leitung Bestand
 - unterirdisch, Trinkwasserleitung Bestand
- 8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 16. Januar 1998 (BGBl. I Nr. 5, S. 137) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, Nr. 16/1998 S. 468) hat die Gemeindevertretung Adamshoffnung mit Genehmigung des Landrates folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 für das Gebiet der Gemeinde Adamshoffnung, " Wohnsiedlung Gartenweg Petersdorf " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 22.06.2006 beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.06.2006 durchgeführt worden.

Rechtsgrundlagen

§§ 34, 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, Nr. 16/1998 S. 468)
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29, 300) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 834) mit Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung vom 23. April 1999)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58)



15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- ▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)

16. Planzeichen ohne Normencharakter

- ▨ Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- ▨ Flurstücksnummer
- ▨ Hausanschlüsse Elektro (Verteiler) Bestand
- ▨ Nachrichtliche Übernahme
- ▨ Trinkwasserschutzzone § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen :

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzonen II und III.

- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 22.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2006 bis zum 22.06.2006 während folgender Öffnungszeiten des Amtes Malchow-Land Dr. Mr. Dr. von 9-12 Uhr und Mi von 13-18 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.06.2006 im " Amtsspiegel " des Amtes Malchow - Land ortsüblich bekannt geworden.
- 6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 30.04.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebüchbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine einschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- 9. Der Bebauungsplan, 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 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2006 gebilligt.
- 10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landrat des Landkreises Müritzk vom 22.06.2006 Az. 22.06.03 Az. erteilt.
- 11. Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im " Amtsspiegel " des Amtes Malchow-Land am 22.06.2006 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, § 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.06.2006 in Kraft getreten.

Ausfertigung :