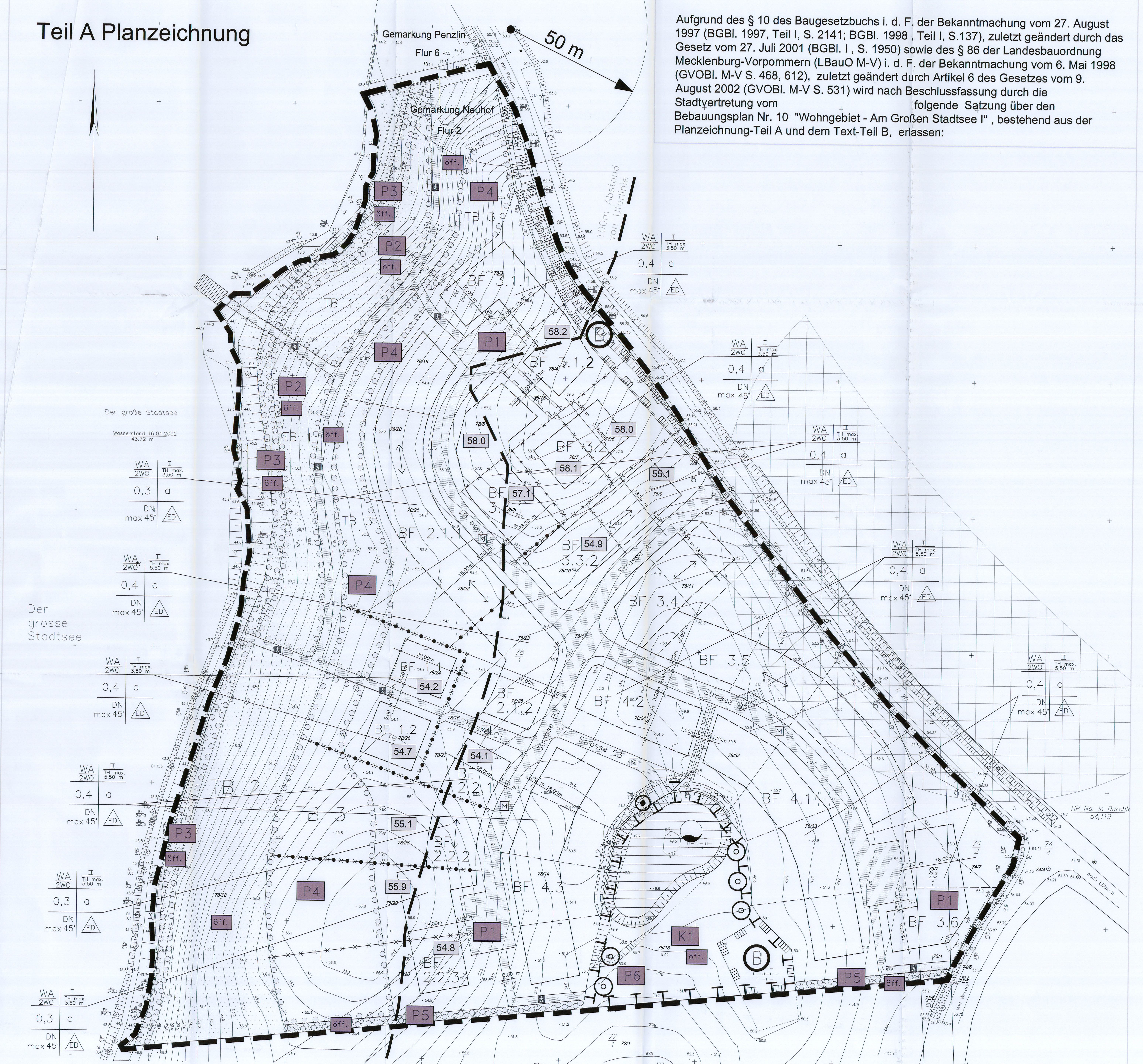
SATZUNG DER STADT PENZLIN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Wohngebiet – Am Großen Stadtsee I"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998 , Teil I, S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I , S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I" , bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Teil A Planzeichnung



Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleicherungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBL. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (**Bundesnaturschutzgesetz-Neuregelungsgesetz** - BNatSchGNeuregG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (**Landesnaturschutzgesetz** - LNatG M-V), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern** (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. August 2000 (GVOBl M-V S. 360)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** i.d.F. der 1. Änderungssatzung vom 23. Oktober 2003

Planzeichenerklärung (Teil A)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
TH max. 3,50 m	max. zulässige Traufhöhe	§ 16 BauNVO
59.1	maximale Höhenlage für FFH EG Gebäude in m über HN	§ 16 BauNVO
1.3 Bauweisen, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
	Firstrichtung – Hauptgebäude	
1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB
2 WO	höchstzulässige Zahl der Wohnungen	
1.5 Verkehrserschließung		§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
M	Mischverkehrsfläche	
	Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 BauGB
	Fläche zur Abwasserentsorgung	
	Zweckbestimmung	
	Regenrückhaltebecken	
	Pumpwerk für Schmutzwasser	
1.7 Grünflächen		§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Grünflächen	
öff.	öffentliche Grünfläche	
1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Pflanzbindung: Bäume	§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
B	Geschütztes Biotop nach § 20 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (LNatG M-V)	

2. Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L1	Leitungsrecht zugunsten des Betreibers	
L2	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers	
L3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des BF 3.2, der Versorgungsträger und der Feuerwehr	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichen Höhenbezugspunkten	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung und unterschiedlichen Höhenbezugspunkten	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Fläche eines bekannten Bodendenkmales	§ 9 Abs. 6 BauGB
	50 m Abstand zum Waldrand	§ 9 Abs. 6 BauGB
	100 m Abstand von der Uferlinie des Großen Stadtsees	§ 9 Abs. 6 BauGB

3. Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V

DNmax	maximale Dachneigung – Ziffer in Grad

4. Darstellung ohne Normcharakter

97	Flurstückseingrenzung mit Flurnummer, Flur 2 der Gemarkung Neuhof
	eingemessenes Großgrün
	Vorschlag zur Grundstücksteilung
BF	Baufeld
TB	Teilbereich
	geplante Steganlage außerhalb des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung / Anzahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	Bauweise

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs.1 BauGB]

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Nutzungen, die nach § 4 Abs.3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Nebengelassversiegelungsmöglichkeit von 50 % der GRZ ist für die mit einer GRZ von 0,3 festgesetzten Baufelder, nicht zulässig.

1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufe ist definiert als der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (FFH EG).

1.1.2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der FFH EG der Gebäude nimmt in den BF 2.1.1; 2.1.2; 3.1.1; 3.4; 3.5; 4.1; 4.2; 4.3 bezug an der (OK) Straße. Abweichungen sind bis max. 0,50 m oberhalb und bis max. 1,50 m unterhalb der (OK) Straße zulässig. In den BF 2.1.1 und 3.1.1 sind Abweichungen nur bis max. 1,00 m unterhalb der (OK) Straße zulässig. In den BF 1.1, 1.2, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 3.1.2, 3.2, 3.3.1 u. 3.3.2 wird die Höhenlage der FFH EG Gebäude an der (OK) Straße als unteren Höhenpunkt und der in der Planzeichnung ausgewiesenen maximalen Höhenlage festgesetzt. Definiert wird die (OK) Straße als das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten. Angaben zur Geländegestaltung sind unter Pkt. 2.2 festgesetzt.

1.2 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Gemäß des § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 2 Bau NVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die max. Gebäudelänge darf 20,0 m an der Erschließungsseite nicht überschreiten.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.3.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen dürfen auf den Baugrundstücken nur in folgendem Bereich errichtet werden: Von der Straßenbegrenzungslinie aus in der Grundstückstiefe (von der Haupterschließung aus betrachtet) nur bis zur Linie der hinteren Baugrenze bzw. in gedachter Verlängerung dieser.
Im TB 3 sind keine Stellplätze und Garagen zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Teilbereich TB 3 sind keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB -

Anfallendes Niederschlagswasser, der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Baugrundstücke ist zu sammeln. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.Überschüssiges Niederschlagswasser ist über einen Freigefällekanal mit Vorflut in einen vorhandenen Senkenbereich südlich des Baugebietes zu leiten. Um eine ganzjährige Wasserführung zu gewährleisten, ist die Senke als Regenrückhaltebecken umzugestalten. Die Ufer- und Flachwasserzonen sind naturnah zu entwickeln.

1.5 Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB -

Öffentliche Grünflächen

Es wird ein Grünzug, gegliedert in zwei Teilbereiche festgesetzt:
- TB 1: ein 30 bis 50 m breiter Grünzug im nördlichen Teilabschnitt, der als Streuobstwiese gestaltet und durch einen promenadenartigen Weg entlang der Grundstücksgrenzen mit fußläufigen Verbindungen zum bestehenden Uferweg und zur Badeanstalt erschlossen wird,
- TB 2: ein 30 bis 50 m breiter Grünzug im südlichen Teilabschnitt mit extensiver Gestaltung als Wiesenfläche, der nicht erschlossen werden soll.

1.6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

1.6.1 Gestaltung und Pflege von Kompensationsflächen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen der Kompensation von Eingriffen durch das geplante Bauvorhaben. Sie sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen. Die Errichtung wasserbaulicher Anlagen innerhalb der Fläche K1 ist zulässig.

Kompensationsfläche K 1 (öffentlich)

Im Feuchtsenkenbereich im Süden des Wohngebietes soll durch Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet eine dauerhafte Wasserfläche entstehen. Dazu ist die Umgestaltung als Regenrückhaltebecken erforderlich. Der vorhandene Gehölzbestand ist weitgehend zu erhalten und gemäß Pflanzgebot 6 zu ergänzen. Entlang der Uferzonen des Beckens und der Feuchtsenke im südlichen Bereich ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln, die übrigen Flächen sind durch regelmäßige jährliche Mahd in Abhängigkeit der Wasserverhältnisse zu artenreichen Wiesenflächen zu entwickeln.
Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 70.895 m² (Flächenäquivalent) wird mit der Realisierung von Maßnahmen auf den externen Kompensationsfläche K2 erbracht.

Kompensationsfläche K 2 (außerhalb des B-Plangebietes)

Die Wiesenflächen nordöstlich des Englischen Gartens (Gemarkung Werder, Flur 1, Flurstück 140) sind durch extensive Pflege dauerhaft in ihrem Biotopbestand zu erhalten und zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch regelmäßige jährliche Mahd oder Beweidung unter Berücksichtigung der Brutzeiten.Ein Anteil an Brachflächen ist turnusmäßig zu erhalten. Die bestehende Gehölzgruppe ist durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Gehölzlisten 1 und 2 zu ergänzen, das vorhandene Kleingewässer ist durch Ausbaggerung bzw. Entkrautung hinsichtlich seiner Funktion als Laichgewässer für Amphibien zu optimieren. Die langfristige Pflege durch Dritte ist vertraglich zu sichern.

1.6.2 Gewässerschutz

Eine Direkteinleitung von Abwasser oder Regenwasser in den Stadtsee ist unzulässig.

1.6.3 Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Baubedingte Boden-verdichtungen sind gering zu halten.
Eingriffe in das natürliche Relief sind zu vermeiden. Beim Bauaushub anfallendes Gesteinsmaterial kann auf dem Gelände zu Gestaltungszwecken wiederverwendet werden (Findlinge, Lesesteinhaufen).

1.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

1.7.1 Verkehrsflächen/Strassengrün

Begrünung der Wohngebietsstraßen (Planstraßen B1 - B3, P 1)

Im Bereich der Wendeplatten sind je zwei standortgerechte Laubbäume gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen. Mit neu zu verlegenden Leitungen ist ein Abstand von 2,0 m zu festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind zusätzliche technische Massnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.
Grünstreifen und Pflanzinseln sind mit Landschaftsrasen gemäß DIN 18917 und RSM-Liste anzusäen und extensiv zu pflegen.

1.7.2 Pflanzgebote

Es werden folgende Pflanzgebote (abgekürzt P) festgesetzt:

Bepflanzung des öffentlichen Grünzuges im TB 1, (P 2)

Westlich der privaten Wohngrundstücke im TB 1 erfolgt auf den gekennzeichneten Flächen die Neuanlage einer Streuobstwiese. In Anlehnung an die vorhandenen Geländekonturen sind Obsthochstämme (StU 12 bis 14) entsprechend Gehölzliste 3 im Pflanzverband von etwa 10 x10 m zu pflanzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt zum Erhalt landschaftsbildprägender Kronen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch regelmäßige jährliche Mahd in Abhängigkeit des Entwicklungsstandes der Vegetation.

Gestaltung des öffentlichen Grünzuges im TB 1 und TB 2, (P 3)

Entlang der Hangkante oberhalb der Steilböschung zum Seeufer ist die Pflanzung von Strauchgruppen vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt abschnittsweise in Form zwei- bis dreireihiger Hecken. Dabei sind 70 % der gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze entsprechend Gehölzliste 2 mit folgenden Pflanzgrößen zu verwenden. Der Anteil von Wildobstarten sollte ca. 20 % betragen. Einzelne Heister sind als Überhälter zu entwickeln.
- Heister (10 Stk./100 m²) - 100-150, 2xv, o.B.
- Sträucher (60 Stk./100 m²) - 60-100 / 100-150, 2xv, o.B.

Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes im privaten Bereich im TB 3, (P 4)

Die Hangbereiche entlang des westlichen Wohngebietsrandes sind als extensiv genutzte Gartenflächen unter Erhalt des natürlichen Reliefs und des offenen Landschaftscharakters zu gestalten. Eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen oder Obstgehölzen gemäß Gehölzlisten 1, 2 und 3 auf ca. 30% der Fläche ist zulässig. Als Grundstückseinfriedungen sind nur Maschendrahtzäune und/oder freiwachsende Hecken aus standortgerechten Heistern und Laubsträuchern (Vogel- und Bienennährgehölze, Arten und Pflanzgrößen entsprechend P 2) zulässig.

Bepflanzung des öffentlichen Grünzuges am südlichen Siedlungsrand (P 5)

Zur Eingrünung des südlichen Wohngebietsrandes und Abschirmung der Kompensationsflächen ist entlang der privaten Grundstücksränder eine freiwachsende 3 m breite Baum- und Strauchhecke mit standortgerechten Heistern und Sträuchern gemäß Gehölzlisten 1 und 2 anzulegen (Pflanzgrößen entsprechend P 2). Die Pflanzung erfolgt zweireihig (Rasterpflanzung 1,50 m x 1,00 m). Einzelne Heister sind als Überhälter zu entwickeln. Die

Bepflanzung des Kleingewässers (P 6)

Zur charakteristischen Gestaltung im Bereich der Kompensationsfläche K 1 ist der östliche und westliche Rand der Feuchtsenke an den gekennzeichneten Stellen mit Kopfweiden (Salix viminalis) zu akzentuieren.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 LBauO M-V)

2.1 Baugestaltung

Dächer

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach in den Dachfarben rot und rotbraun zulässig.
Glasierte Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Grundstückseinfriedungen/Geländegestaltung

Grundstückseinfriedungen sind zur Erschließungsstraße nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig (§ 86 Abs. 1 LBauO). Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur in der Höhe bis max. 1,50 m zulässig.

Entlang der Außengrenzen des Wohngebietes sind heckenartige Einfriedungen aus Koniferen unzulässig. Im TB 3 sind als Grundstückseinfriedungen nur Maschendrahtzäune und/oder freiwachsende standortgerechte Hecken zulässig.
Terrassierungen und Stützmauern in Seerichtung sind auf den Baufeldern 1.1, 1.2, 3.1, 2.1.1, 2.2.1, 2.2.2 bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Innerhalb des TB 3 sind diese nicht zulässig.

Erforderliche Stützmauern sind als bepflanzte Böschungen oder Mauern bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,50 m auszubilden.

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- die Dächer anders als in Ziffer 2.1 festgesetzt ausführt und/oder
- Grundstückseinfriedungen und das Gelände anders als in Ziffer 2.2 gestaltet.

Hinweise

1. Bodendenkmale (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Innerhalb der Fläche des Bebauungsplangebietes sind Bodendenkmale bekannt.

Die Bereiche in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.).
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungnen des § 11 DSchG M-V vom 30. November 1993 (GVOBL.M-V S. 975 ff). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Verkehrsflächen

Die Maße der Verkehrsflächen sowie die Trassenführung der Fußwege sind Orientierungen für die nachfolgenden ingenieurtechnischen Planungen.

3. Kinderspielflächen

Die Anlage von Spiel- und Bewegungsflächen ist im Wohngebiet nicht vorgesehen. Das östliche Seeufer und die öffentliche Badeanstalt am Nordufer des Großen Stadtsees sind fußläufig erreichbar. Dort ist im Zuge der geplanten Umgestaltung des Areals, die Anlage von Spielbereichen vorgesehen.

4. Flächen für die Abfallentsorgung

Flächen für Müllentsorgung sind auf den eigenen Grundstücken bereitzustellen. Entsprechend der Festlegung gem. LBauO M-V § 86 Abs. 1 Nr. 4 wurde ein Wertstoffcontainerplatz an der Planstraße A ausgewiesen.

5. Schutz von Biotopflächen

Zum Schutz der Vegetationsflächen außerhalb des Baugebietes vor Bodenauf- und abträgen, Überfahrung und Lagerung von Baumaterialien sind die an das Baugebiet grenzenden Biotopflächen während der Bauzeit einzuzäunen bzw. abzusperren. Dies betrifft insbesondere die im Plan gekennzeichneten geschützten Biotope, aber auch die Hangbereiche innerhalb des 100 m- Uferschutzstreifens (außerhalb der ausgewiesenen Baufelder). Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen hat gemäß DIN 18920 zu erfolgen.

6. Gehölzlisten

Gehölzliste 1:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Ulmus minor - Feldulme
Tilia cordata ("Erecta") - Winterlinde

Gehölzliste 2:
Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hecken-Rose
Rosa glauca - Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia - Dünen-Rose
Rubus idaeus - Himbeere
Rubus fruticosus - Brombeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Salweide
Salix viminalis - Hanfweide (als Kopfweide)
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Ulmus minor - Feldulme

Gehölzliste 3: Obst-Hochstämme (StU 12-14)
Malus domestica - Wildapfel
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne

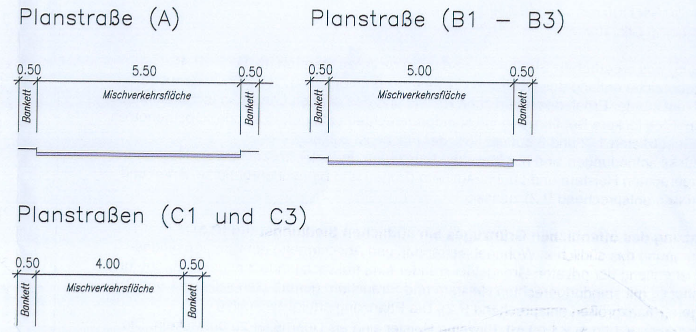
Apfelsorten:	**Birnensoten:**	**Steinobst:**
Bohnapfel	Böhmische Birn	Hauszwetsche
Cox Orange	Gellerts Butterbirne	Mirabelle
Danziger Kantapfel	Gute Luise	Leitzkauer Preßsauerkirsche
Dülmener Rosenapfel	Leipziger Rettichbirne	Süßkirsche Marmotte
Finkenwerder	Solaner	Schubacks Frühe Schwarze
Grahams Jubiläumsapfel		Quitte
Gravensteiner		
Pommerscher Krummstiel		
Rheinischer Winterambour		
Roter Boskoop		
Rote Sternrenette		
Schlesischer Lehmapfel		

RSM-Liste

RSM 7.1.1 Landschaftsrasen, (TOP GREEN, M 213) Standard ohne Kräuter
- Grünstreifen im Straßenraum (Pflanzgebot 1)

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen, (TOP GREEN, M 214) Standard mit Kräutern
- Extensiv genutzte öffentliche Grünflächen

Regelprofile



VERFAHRENSVERMERKE

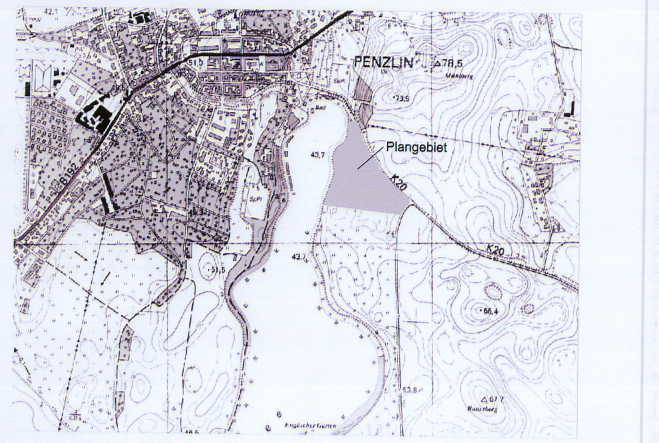
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung der Stadt Penzlin vom 18.03.2003 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land, der "Havelquelle", am 08.04.2003 erfolgt.
   Penzlin, den 10.04.2003 — Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 08.08.2003 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
   Penzlin, den 11.08.2003 — Der Bürgermeister
3. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 25.07.2003 erfolgt.
   Penzlin, den 25.07.2003 — Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Penzlin, den 25.07.2003 — Der Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 08.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
   Penzlin, den 08.07.2003 — Der Bürgermeister
6. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.07.2003 durchgeführt worden.
   Penzlin, den 17.07.2003 — Der Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.08.2003 bis zum 08.09.2003 während der Dienstzeiten im Bauamt (Frau Wiegert) des Amtes Penzliner Land, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land, der "Havelquelle" ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Penzlin, den 18.09.2003 — Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 23.08.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Waren, den 22.09.2005 — gezeichnet … Leiter des Katasteramtes
9. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 25.07.2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
   Penzlin, den 25.07.2003 — Der Bürgermeister
10. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
    Penzlin, den 10.12.2003 — Der Bürgermeister
11. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert und ergänzt. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 26.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung erneut beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
    Penzlin, den 26.05.2004 — Der Bürgermeister
12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.07.2004 bis zum 23.07.2004 während der Dienstzeiten im Bauamt (Frau Wiegert) des Amtes Penzliner Land, gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land, der "Havelquelle" ortsüblich bekanntgemacht worden.
    Penzlin, den 23.07.2004 — Der Bürgermeister
13. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 18.06.2004 von der öffentlichen Auslegung erneut unterrichtet worden.
    Penzlin, den 18.06.2004 — Der Bürgermeister
14. Die Stadtvertretung hat gem. § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.2004 erneut geprüft. Das Ergebnis ist gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
    Penzlin, den 29.09.2004 — Der Bürgermeister
15. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 28.09.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2004 erneut gebilligt.
    Penzlin, den 29.09.2004 — Der Bürgermeister
16. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 19.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit den geänderten Festsetzungen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) beschlossen und die Beteiligung der Betroffenen/Träger gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB bestimmt.
    Penzlin, den 20.04.2005 — Der Bürgermeister
17. Die Beteiligung der Betroffenen/Träger gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB ist mit Schreiben vom 25./29.04.2005 erfolgt.
    Penzlin, den 02.05.2005 — Der Bürgermeister
18. Der Stadtvertretung lagen zur Sitzung am 05.07.2005 keine Anregungen und Bedenken vor. Hinweise wurden berücksichtigt. Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 05.07.2005 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (teil A) und der Begründung (Teil B) beschlossen. Die nachgeholten Verfahrensschritte - erneuter Entwurfsbeschluss, Beschluss zur Betroffenen-/Trägerbeteiligung und die erneute Abwägung wurden als Bestandteil des Aufstellungsverfahren zur Satzung bestimmt.
    Penzlin, den 06.07.2005 — Der Bürgermeister
19. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde zur Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, hier entsprechend AG-BauGB M-V der Landrat des Landkreises Müritz, vorgelegt. Die Genehmigung ist am 05.09.2005 erteilt worden.
    Penzlin, den 06.09.2005 — Der Bürgermeister
20. Die genehmigte Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
    Penzlin, den 21.09.2005 — Der Bürgermeister
21. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am 04.10.2005 im Nr. 166/05 Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land, der "Havelquelle", ortsgemüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
    Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 04.10.2005 in Kraft getreten.
    Penzlin, den 04.10.2005 — Der Bürgermeister

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Kreisstraße von Penzlin nach Lübkow
im Osten: Straße von Penzlin nach Werder
im Süden: südliche Grenze des Flurstückes 78/1
im Westen: Ostufer des Großen Stadtsees

Planungsgebiet: ca. 6,4 ha

Übersichtslageplan



Stadt Penzlin
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
– "Wohngebiet – Am Großen Stadtsee I"
R. am 11.10.0

Gemarkung Neuhof, Flur 2

Maßstab: 1 : 500