TEIL A : PLANZEICHNUNG

M 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeindevertretung Schloen vom 06.03.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Veröffentlichung im Landkurier erfolgt.
Schloen, den 25.06.97
gez. Bürgermeister

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.97. auf die Dauer von 2 Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Schloen, den 25.06.97
gez. Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 18.03.97. auf die Dauer von 2 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der geänderte Bebauungsplanentwurf und seine Begründung haben in der Zeit vom 24.03.97 bis zum 10.04.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt [redacted], Amt Waren Land, Friedensstraße 11, während folgender Zeiten zur Einsicht bereitgelegen (Dienstzeiten).
Schloen, den 25.06.97
gez. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Schloen hat am 05.06.97. die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schloen, den 25.06.97
gez. Bürgermeister

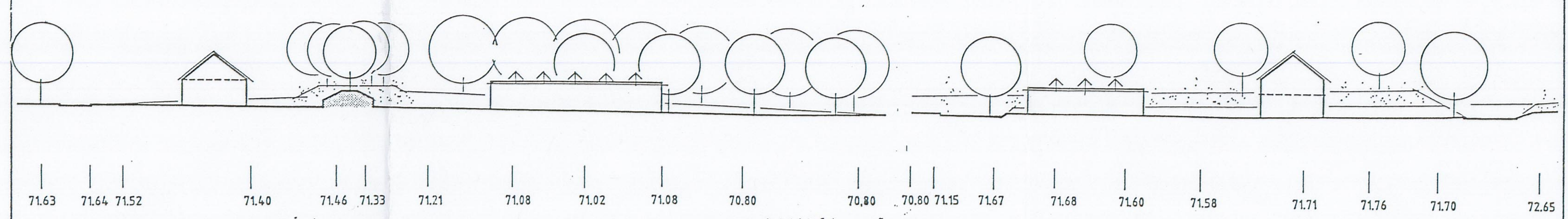
Der geänderte Bebauungplan und seine Begründung wurde am 05.06.97. von der Gemeindevertretung Schloen als Satzung beschlossen.
Schloen, den 25.06.97
gez. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BauGB durch Veröffentlichung im Landkurier erfolgt. Der Plan kann auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt ist Auskunft zu erhalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 13.10.97 in Kraft getreten.
Schloen, den 13.10.97
gez. Bürgermeister

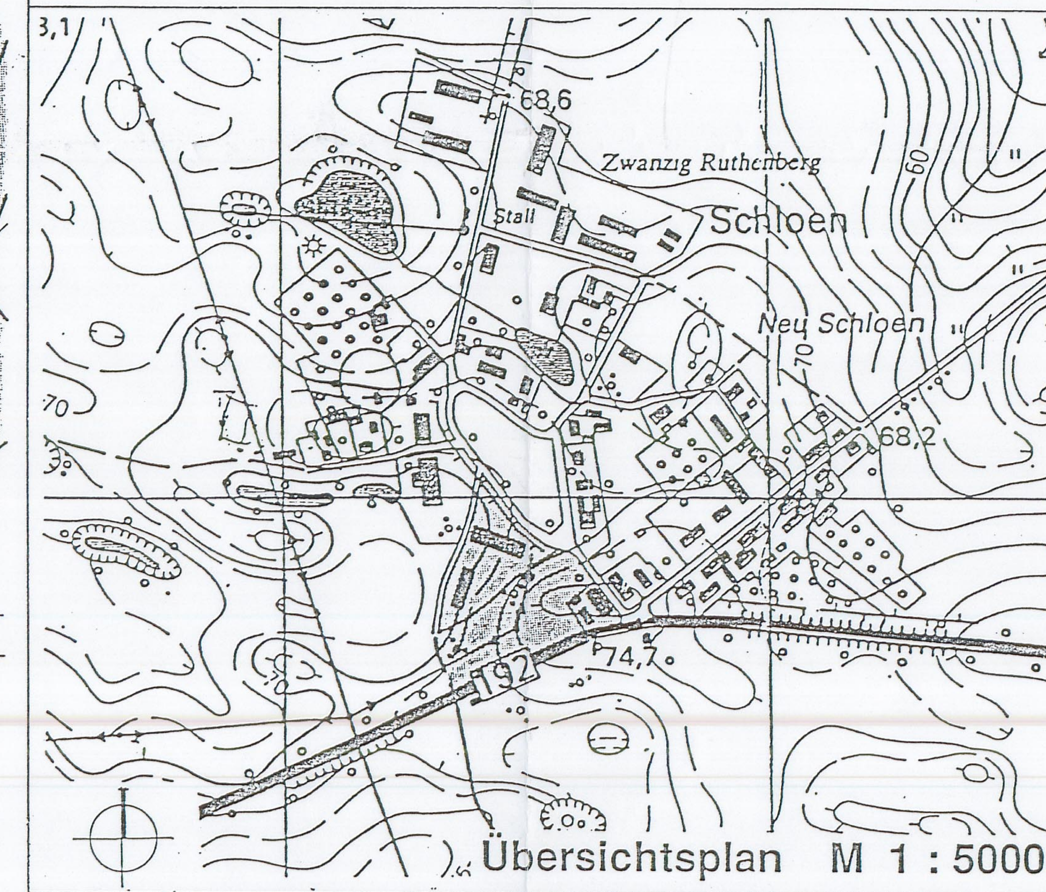
Der katastermäßige Bestand am 08.07.97. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren, d. 08.07.97
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritz am 01.10.1997 AZ.: .... erteilt.
Schloen, den 07.10.1997
gez. Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Schloen, den 13.10.1997
gez. Bürgermeister



SYSTEMSCHNITT A - A



Übersichtsplan M 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,6)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
I-II	Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstmaß
TH	Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhe

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

o	Offene Bauweise
—·—·—	Baugrenze
—··—··—	Baulinie
△ E D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- F Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußwegefläche
- Einfahrtsbereich

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie Zufahrten
- Stall

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu pflanzende Bäume

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

8. Plangebiet
gemäß § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

- Grenze zwischen verschiedenen Nutzungsarten

10. Regelungen für den Denkmalschutz
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

11. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

- von der Bebauung freizuhaltende Fläche

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 86 LBauO M-V

- Firstrichtung

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

1.	-----	Neue Grundstücksgrenzen
2.	3,0 m	Angabe von Maßen (in m)
3.	◇1	Textliche Festsetzungen
4.	(1)	Gestalterische Festsetzungen
5.		Bestehende Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes
6.	—×—×—	Abriß
7.		Sichtdreieck
8.	—◆—◆—	vorhandene oberirdische Versorgungsleitung (Strom)

Teil B: Text

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

◇1 Die mit Ziffer 1 bezeichnete Schutzfläche zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet bzw. zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einem Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 belegt.
Zum Schutz des Wohngebietes und des Mischgebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Vehrkehrslärm B 192, Gewerbelärm) ist in der gekennzeichneten Zone ein begrünter Lärmschutzwall (Böschungsneigung max. 1:2, Kronenbreite min. 1,0 m, Kronenhöhe im Mittel 2,0 m über Geländeniveau) zu errichten. Der Lärmschutzwall ist mit einheimischen, standortgerechten Anpflanzungen dauerhaft und dicht zu begrünen.

◇2 Die mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (1 Strauch/4 qm; 2-3 Bodendecker/ qm; 1 kleinkroniger Baum/25qm), nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a).

◇3 Die mit Ziffer 3 bezeichnete Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der B 192 wird die Fläche für die Anlage eines Gehweges, Verkehrsbegleitgrün und Straßenentwässerungsgräben in Anspruch genommen. An der B 192 sind hier nach deren Ausbau straßenbegleitend Einzelbäume (Winterlinden) zu pflanzen. Die Bäume sind als Baumreihe in einem Abstand von jeweils 10 m anzupflanzen mit Ausnahme des Bereiches des Sichtdreiecks.

◇4 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert: Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das angrenzende Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in direktem Zusammenhang mit den Gewerbnebetrieben stehen, aber hinsichtlich Baumasse den Gewerbebetrieben untergeordnet sind.
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

◇5 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebieten sind die in § 4 (3) und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
"2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen"
nicht zulässig.

◇6 Die mit Ziffer 6 bezeichneten privaten Flächen sind mit min. einem heimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

◇7 In den mit Ziffer 7 gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 (2) BauGB eine max. Höhenlage von 0,3 m für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

◇8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die geplante Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen - hier: Lärmschutzfenster (passive Schutzmaßnahmen, Schallschutzklasse 3) - zu treffen sind. Im Allgemeinen Wohngebiet kann auf der der Wohnstraße zugewandten Gebäudeseite (Norden) auf den Einbau der Lärmschutzfenster verzichtet werden.
Sinngemäß gilt diese Festsetzung auch für alle Gebäudeseiten im Gewerbegebiet - mit Ausnahme der nach Nordwest bzw. Norden gewandten Gebäudeseite, wenn sich dahinter Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume befinden.

◇9 In dem als Mischgebiet festgesetzen Gebiet ist die nach § 6 (3) und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte nicht zulässig.

◇10 Die mit Ziffer 10 bezeichneten Flächen gehören zu den privaten Grundstücksflächen und sind von der Bebauung freizuhalten. Nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen hier Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen wie Stellplätze nicht errichtet werden. Die Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 mit einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen bzw. Rasen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Anpflanzungen und Einfriedungen ist auf eine maximale Höhe von 0,70 m begrenzt.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ob bei der Ansiedlung von wasserintensivem Gewerbe die Versorgungssicherheit gewährleistet ist, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Bei der Errichtung wasserintensiver Anlagen (zum Beispiel Autowaschanlagen) ist daher die gesonderte Zustimmung des Versorgungsträgers (Müritz Wasser/Abwasser -Zweckverband) einzuholen.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bauliche Anlagen unzulässig. Die Höhe von Anpflanzungen und Einfriedungen ist auf eine maximale Höhe von 0.7 m begrenzt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz 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 hierfür sind 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.
Der Beginn der der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Lamndesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen wie Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Der Antragsteller ist verpflichtet, für den Fall solcher Anzeichen die zuständige Behörde (Landratsamt, StAUN) schriftlich zu informieren.

In der Gestaltung und Nutzung der privaten, nicht bebauten, Grundstücksflächen ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Terrassen-, Wege- und Hofflächen zu berücksichtigen (zum Beispiel Muldenversickerung zur Grundwasserneubildung).

V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 86 LBauO M-V

(1) Die Fassaden von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) sowie von Wohnungen (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) im GE-Gebiet bzw. die Fassaden der Gebäude im WA- und MI-Gebiet sind aus hellem, verputztem Mauerwerk oder rotem Backsteinmauerwerk herzustellen. Verkleidungen oder Verblendungen der Fassade mit glänzender oder glatter Oberfläche (wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Riemchen, Kunststoff usw.) sind nicht zulässig. Verputzte Flächen in reinweiß sind nicht zulässig.

(2) --

(3) Übereckvollverglasungen sind unzulässig.

(4) Als Sonnenschutz sind nur außenliegende Sonnenschutzrollos vorzusehen, auskragende Platten, vorgehängte Konstruktionen und Sonnenschutzgläser sind unzulässig.

(5) Die Dächer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) sowie von Wohnungen (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) im GE-Gebiet bzw. die Dächer der Gebäude im WA- und MI-Gebiet müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen.

(6) Als Dacheindeckung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) sowie von Wohnungen (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) im GE-Gebiet bzw. als Dacheindeckung der Gebäude im WA- und MI-Gebiet sind nur unglasierte Tonziegel in rot oder rotbraun oder Betondachsteine, die hinsichtlich Oberfläche, Größe und Farbe Tonziegeln entsprechen, zulässig.

(7) Dachgauben dürfen auf der straßenzugewandten Seite 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

(8) Werbeanlagen am Dach sind unzulässig, Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.

(9) --

(10) Beleuchtungskörper am Gebäude sind nur zum Ausleuchten des Eingangsbereiches zulässig. Mastleuchten sind unzulässig.

(11) Die Dächer der Gebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 im Gewerbegebiet (Hallendächer) sind als Flachdächer oder Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° auszuführen.

(12) Befestigte Hofflächen sind wahlweise in grauem Betonpflaster, wassergebundener Decke, Asphalt oder Naturstein zulässig.

(13) Als Einfriedung sind nur vertikal gegliederte Backsteinmauern mit Durchblickmöglichkeiten oder begrünte Metallgitterzäune, die hinsichtlich Größe, Form und Farbe abzustimmen sind, in einer Höhe von 1,80 m zulässig.

(14) Min. 10 % der Fassadenflächen gewerblich genutzter Gebäude sind zu begrünen. Kübel zur Fassadenbegr. sind unzulässig, die Begrünung ist in offenen Pflanzbeeten auszuführen.

(15) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen, Carports sind zulässig.

(16) Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Als Einfriedung zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen sind nur Hecken und Holzstaketenzäune mit Holzpfosten oder verputzten Pfeilern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

LISTE GEHÖLZPFLANZUNGEN - AUSWAHL

Bäume:
- Rotbuche
- Traubeneiche
- Eberesche
- Hainbuche
- Spitzahorn
- Stieleiche
- Sandbirke
- Winterlinde

davon auch als Straßenbäume geeignet:
- Stieleiche
- Sandbirke
- Winterlinde

Sträucher:
- Faulbaum
- Traubenkirsche
- Haselnuß
- Sand-, Weiß-, Schwarzdorn
- Wacholder (Nadelgehölz)
- Heckenrosen

Bodendecker:
- Efeu
(der anstehende lehmige Sandboden ist für Bodendecker weniger geeignet)

Wandbegrünung:
- Efeu
- (Ziergehölze wie Wilder Wein und Kletterrosen eventuell)

Bäume für den Hausgarten:
- Obstgehölze
- Kleinkronige Laubbaumarten

Bei der anstehenden Bodenart im Untersuchungsraum handelt es sich um lehmigen Sandboden.

Satzung der Gemeinde Schloen über den Bebauungsplan Nr. 1 - "Südlicher Ortseingang" in Neu-Schloen

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB I. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.06.1997 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Südlicher Ortseingang" Neu-Schloen (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

0 10 20 50 Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 1

"Südlicher Ortseingang"

in Neu-Schloen 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 1 BauGB ~~20.05.97~~ 09.06.97

Im Auftrag der Gemeinde Schloen
(Amtsverwaltung Waren-Land)