

Satzung der Gemeinde Schloen (Landkreis Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 2

"Neu Schloen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVBl. M - V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 15.12.2001 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.01.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neu Schloen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

für das Gebiet nördlich der *Dorfstraße* zwischen *Brunnenweg* und *Dorfstraße*

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
0.25 Grundflächenzahl, z. B. 0.25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z. B. III	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
O Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft z.B. Gehölzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Müritz Wasser-/Abwasserzweckverbandes	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

L Landschaftsschutzgebiet Torgelower See	§ 23 LNatG M-V
---	----------------

Darstellung ohne Normcharakter

— bestehende Flurstücksgrenze
- - - künftig fortfallende Flurstücksgrenze
73 Flurstücksbezeichnung
- - - - in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
~ bestehende Höhenlinie über NN
△ Sichtdreieck
22 Grundstücksnummer
- - - Immissionsabstand
- - - - künftig fortfallende Entwässerungslinie

Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Bescheid vom 07.04.04 Az.: diese Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Die Gemeindevertretung Schloen hat die Nebenbestimmungen durch den satzungserändernden Beschluss vom 20.03.04 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Schloen, den 2004-10-29



Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzugeben.

Schloen, den 2004-10-29



Text (Teil B)

- Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für die Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0.70m nicht überschreiten.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB**
2.1 Grundstücke 1, 2, 6 und 10 - 12
Es ist nur eine Erdgeschosfußbodenhöhe von +0.40m bis -0.30m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche zulässig, auf der das jeweilige Gebäude errichtet wird.
2.2 Grundstücke 3 - 5 und 7 - 9
Es ist nur eine Erdgeschosfußbodenhöhe von +0.10 bis +0.30m über der an der Straßenbegrenzungslinie, gemessenen mittleren Höhe der an das Grundstück grenzenden Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Mg - Gehölzstreifen
Die in der Planzeichnung mit Mg gekennzeichneten Flächen sind als gegliederte natürliche Gehölzpflanzung mit Bäumen, mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm, 1 Stück je 15m Länge und Sträuchern, 1 Stück je 1.5m Fläche zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000m² ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm und einer Baumscheibe von mindestens 10m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten, jedoch mindestens ein Baum pro Baugrundstück.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

- Sichtflächen der Außenwände**
Es ist nur Sichtmauerwerk, hellgelber Putz, Holz und Glas zulässig. Teilflächen bis zu 20% der Gesamtoberfläche der Wandentwicklung sind aus anderen Materialien zulässig. Fensteröffnungen werden als Teile der jeweiligen Wandflächen übermessen.
- Dächer**
Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des jeweiligen Gebäudes überdecken. Für die Dachdeckung sind nur Dachformen in den Farbtönen rot und braun zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
Die Festsetzungen der Ziff. 1 und 2 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- Energiegewinnung**
Anlagen zur Energiegewinnung sind auch abweichend von den Festsetzungen der Ziff. 1 und 2 zulässig. Spiegelflächen sind nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen sind an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 0.70m zulässig. Dieses gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die hinter der Straßentfront der zukünftigen Gebäude liegen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 16.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Abs. 3 S. 2 BauNVO Abs. 3 ZV HW Die Satzung ist mithin am 20.03.04 in Kraft getreten.

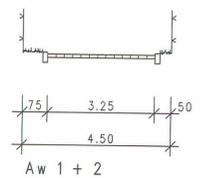
Schloen, den 2004-11-16



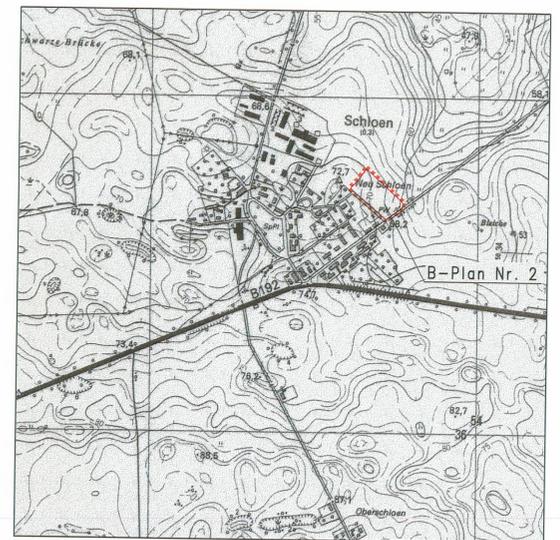
- Unbebaute Grundstücksflächen**
Grundstücksflächen, die als Zufahrt, Gehweg, Wäschetrockentplatz und zum Aufenthalt der Bewohner auf dem Grundstück dienen, sind nicht in vollständig bodenversiegelnder Bauweise zulässig. Grundstücksflächen, die als Kfz-Stellfläche genutzt werden, sind nur mit offenfugigem Pflaster zu befestigen.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- die Sichtflächen der Außenwände anders als in Zif. 1 festgesetzt ausführt
- die Dächer anders als in Zif. 2 festgesetzt ausführt
- die Grundstückseinfriedigungen anders als in Zif. 5 festgesetzt ausführt.

Straßenquerschnitt

Anliegerwege



Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Bearbeitet:

ingenieurgesellschaft nord ign

Waren, den 25.02.2002/23.01.2003

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen vom 06.11.1997

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Landkurier" am 06.12.1997 erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.04.2002 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen hat am 21.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.04.2002 bis 24.05.2002 während folgender Zeiten Mo - Fr 9.00 - 12.00 Uhr und Mo - Mi 13.00 - 16.00 Uhr und Do 13.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.04.2002 im "Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.01.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Schloen, den 20.03.2004



Der katastermäßige Bestand am 30.03.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den 30.03.2004



Leiter des Katasteramtes