



# Bebauungsplan Nr. 1 3. Änderung »Südlicher Ortseingang« in Neu-Schloen

nach § 10 BauGB, Gemeinde Schloen

## I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

**Art der baulichen Nutzung**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
min. TH: 2,5 m	Mindestgrenze der Traufhöhe
max. TH: 5,0 m	Höchstgrenze der Traufhöhe
---	Baugrenze

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- min. TH: 2,5 m Mindestgrenze der Traufhöhe
- max. TH: 5,0 m Höchstgrenze der Traufhöhe
- Baugrenze

**Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Plangebiet**

nach § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

**Gestalterische Festsetzungen**  
nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

Firstrichtung

**Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)**

18,0 Maßangaben

**Bestandsangaben**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Kanalschacht
- Höhen ü. NN
- Bestandsgebäude

## III. Textliche Festsetzungen

**A: Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)

**1.1 MI-Gebiet**  
In dem MI-Gebiet sind die folgenden nach § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen:  
Nr. 6 Gartenbetriebe  
Nr. 7 Tankstellen  
Nr. 8 Vergrüngungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.  
In dem MI-Gebiet sind die nach § 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergrüngungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

**2. Höhe baulicher Anlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

**2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude**  
Für die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine maximale Höhe von 0,3 m im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

**2.2 Traufhöhe der Gebäude**  
Für die Traufhöhe der Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine maximale Höhe gemäß Planeinschrieb im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut im Sinne des § 6 Abs. 4 LBauO M-V. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

**3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

**3.1 Stellplätze und Garagen**  
In dem MI-Gebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**4.1 Schutz vor Lärm**  
Für die geplante Bebauung wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen - hier: Lärmschutzfenster (passive Schutzmaßnahme, Schallschutzklasse 2) - zu treffen sind. Darüber hinaus sind Lüftungseinrichtungen mit entsprechendem Schallschutzmaß - insbesondere für Schlaf- und ähnlich sensible Aufenthalts- und Arbeitsräume - vorzusehen, damit eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht wird.

**5. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**5.1 Pflanzbindung für private Grundstücke**  
Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen.

**5.2 Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (1 Strauch je 4 qm; 1 kleinkroniger Baum je 25 qm). Dabei wird empfohlen, die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Zufahrten und Zugängen im zwingend erforderlichen Umfang zugelassen.

**B: Gestalterische Festsetzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 i. V. mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Grundsätzlich ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nachfolgenden Festsetzungen 1, 2 und 4 bis 7 zuwiderhandelt:

- Fassaden 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.
- Übereckvollverglasungen sind unzulässig.
- Als Sonnenschutz sind nur außenliegende Sonnenschutzrollos vorzusehen, auskragende Platten, vorgehängte Konstruktionen und Sonnenschutzgläser sind unzulässig.
- Dächer müssen eine Neigung von mindestens 35° aufweisen.
- Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Ziegel in rot oder rotbraun oder Betondachsteine, die hinsichtlich Oberfläche, Größe und Farbe Tonziegeln entsprechen, zulässig.

6. 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.

7. Werbeanlagen am Dach sind unzulässig, Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.

8. Beleuchtungskörper am Gebäude sind nur zum Ausleuchten des Eingangsbereiches zulässig. Mastleuchten sind unzulässig.

9. Als Einfriedung sind im MI-Gebiet nur vertikal gegliederte Backsteinmauern mit Durchblickmöglichkeiten oder begrünte Metallgitterzäune, die hinsichtlich Größe, Form und Farbe abzustimmen sind, in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

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

## IV. Hinweise

**1. Bodenaushub**  
Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

**2. Bodendenkmäler**  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege (Abt. Waren, Lange Straße 23, 17192 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-66 60 32) 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (s. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

- 4. Liste Gehölzpflanzungen - Auswahl**
- Bäume:
- Rotbuche davon als Straßenbäume geeignet:
  - Traubeneiche
  - Eberesche
  - Hainbuche
  - Spitzahorn
  - 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
- (evtl. Ziergehölze wie Wilder Wein und Kletterrosen)

Bäume für den Hausgarten:

- Obstgehölze
- kleinkronige Laubbäumarten

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 3. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt BGBl. I, S. 137 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 469, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V, S. 647, 675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.02.2000 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 »Südlicher Ortseingang«, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil III), erlassen.

## Bebauungsplans Nr. 1 »Südlicher Ortseingang« 3. Änderung

Gemeinde Schloen  
(Amt Waren-Land)

Norbert Post  
Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner BDA

Dortmund/Waren (Müritz), 9. Februar 2000

..... 2 ..... Ausfertigung