

GEMEINDE ALTKALEN LANDKREIS GÜSTROW

BEBAUUNGSPLAN NR.2 "ZIEGELEI"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVBl. M-V Nr. 16 S.468-502) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altkalen vom 29. Januar 2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Ziegelei" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen		Rechtsgrundlage
Art und Maß der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen / Baulinie		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
△	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straße / Weg mit Angabe zur Befestigungsart	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
BP	Betonplatten	
U	unbefestigt	
—	Straßenbegrenzungslinie	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
—	Wasserleitung PE 50	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
—	Energiekabel NAY - J 4x150	
M	Mastraf	
Grünflächen		
■	Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Zweckbestimmung:		
o	öffentliche Grünfläche	
■	Spielplatz	
■	Fläche für Landwirtschaft	§ 9 Abs.1 Nr.18 u. Abs.6 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
○	Erhaltungsgebot Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
■	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
2. Sonstige Planzeichen		
→	Firstichtung der Hauptdächer Stellung der baulichen Anlagen,	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
3. Darstellungen ohne Normcharakter		
○	vorhandene Flurstücksgrenze mit Nr. der Flurstücke	
—	vorgeschlagene Grundstücke	
Nutzungsschablone		
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Bauweise	
■	vorhandene Wohngebäude	■ Sonstige Gebäude
GW III	Trinkwasserschutzzone III (gilt für den gesamten Planbereich)	
○	Bereich mit Bodendenkmalen	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen und ihre Rechtsgrundlagen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 und 2 BauGB

- 1.1.1. Das in der Planzeichnung angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. § 16 Abs.2 BauNVO
- 1.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Verwaltungsanlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4 Abs.3 Nr.3 und Nr.5 BauNVO nicht zu. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
- 1.1.3. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht überschritten werden. § 19 Abs.4 BauNVO
- 1.1.4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf i.M. max. 0,40 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt der Erschließungsstraße liegen. Der Dämpfung darf max. 0,30 m hoch sein.
- 1.1.5. In den Wohngebäuden ist nur eine Wohnung zulässig.

1.2. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- 1.2.1. Auf den Flurstücken 54/1, 56 und 59 ist je Baugrundstück 1-2m hinter der Straßenbegrenzungslinie eine Kastanie Aesculus hippocastanum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.
 - 1.2.2. Auf dem Baugrundstück Flurstück 61 ist an einem frei wählbaren Standort eine Kastanie Aesculus hippocastanum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.
 - 1.2.3. Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 20m Pflanzstreifen ist ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Folgende Gehölzarten sind zulässig:

Feldahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzappel	Malus sylvestris	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Traubenkirsche	prunus pedus	Hundrose	Rosa canina
Weißer Hartriegel	Cornus alba	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister, Reihenabstand 1m, Abstand in der Reihe 1m.
- 1.2.4. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6m² Größe offen zu halten.
 - 1.2.5. Alle anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.
 - 1.2.6. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Ziffer 1.2.1 bis 1.2.3 sind von den privaten Grundstückseigentümern zu realisieren.

Kartengrundlage:
Flurkarte der Flur 1 Gemarkung Altkalen M 1:3.870 vergrößert auf M 1:1000, ergänzt mit Beiblatt 1 M 1:1000 und eigenen ungenauen Ergänzungen von Gebäuden und Leitungsbeständen.
Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 07/02 des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Güstrow vom 27.05.02. Die Vervielfältigungsgenehmigung gilt für den B-Plan Nr. 2 "Ziegelei".

2. Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

- 2.1. Für Dächer der Hauptgebäude ist nur zulässig:
 - Satteldach, Krüppelwalmdach
 - Dachneigung von 38° - 45°
 - Dachziegel oder Betondachsteine in roten und braunen Farbtönen.
 - Restdacheindeckung
- 2.2. Für Nebenanlagen ist nur zulässig:
 - notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen
 - Gasbehälter sind hinter der rückwärtigen Baulinie anzuordnen.
 - Garagen sind hinter der straßenseitigen Baulinie anzuordnen.
- 2.3. Einfriedungen
Die maximale Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt 1,20 m. Zulässig sind nur Hecken oder Holzzäune.

3. Hinweise

- 3.1. Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Der folgend gekennzeichnete Bereich ist in den 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 (§ 9 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.
- Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Willigrad, 19069 Lübstorf.
- 3.2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.2001.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.10.2001 im Gnoiner Amtskurier.

Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. §3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 22.05.2002 beteiligt worden.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am 02.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

4. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 13.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.02 bis zum 05.07.2002 während folgender Zeiten
montags 7.00 - 12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
dienstags 7.00 - 12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
mittwochs 7.00 - 12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
donnerstags 7.00 - 12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
freitags 7.00 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.05.2002 im Gnoiner Amtskurier bekannt gemacht worden.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am 23.5.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im M 1:3870 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Katasteramt, Landkreis Güstrow den 24.7.2003 gez. Schich

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.01.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.01.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.01.2003 gebilligt.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit dem Erlaß des Landrates des Landkreises Güstrow vom 11. März 2004 erteilt.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

10. Die Maßgaben wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22. April 2004 erfüllt.
Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Güstrow vom 22.5.04 Az.: bestätigt.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.5.04 im Gnoiner Amtskurier bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.5.04 in Kraft getreten.
Altkalen, den 6.9.2004 Bürgermeisterin

GEMEINDE ALTKALEN LANDKREIS GÜSTROW

BEBAUUNGSPLAN NR.2 "ZIEGELEI"

Gemarkung Altkalen Flur 1, Flurstücke 54/2, 54/1, 55, 56, 59, 60/3, 60/6, 61/1, 61/2, 61/3, 42/1, 42/2, 42/3

Blattgröße: 86x76 Datum: April 2004 Maßstab: 1 : 1000

PLANVERFASSER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten-stadtplaner-berater Ingenieurbüro A.-Milarch-Straße1, 17033 Neubrandenburg PF 400129 17022 Neubrandenburg Telefon: 0395/581020 Telefax: 0395/5810215

PLANUNGSSTAND: § 10 BauGB GENEHMIGTE PLANFASSUNG § 11 BauGB Die Maßgaben der Genehmigung vom 11. März 2004 wurden erfüllt und eingehalten.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. FH E. Maßmann