

Teil A
Planzeichnung
Maßstab 1:1000

Vermessungsbüro Roland Hiltcher WIESENRING 32 19370 Parchim Tel. 03871/67008 u. 67009 Fax 03871/67009	
B - Plan Charlottenthal Lage- und Höhenplan	
System Lage : lokal	System Höhe : HN 75
Maßstab 1 : 1000	
Parchim, den 08. Oktober 1993	

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90)

	Allgemeines Wohngebiet
	nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,75	Grundflächenzahl
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---+---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
---	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielplatz
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung Nr. 3)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden.
- Für die Berechnung der festgesetzten Vollgeschosse gilt die Erschließungsstraße als Bezugsebene. Untergeschosse bei Gebäuden auf Grundstücken in Hanglagen können als Vollgeschosse ausgebaut werden. Abgrabungen zu diesem Zweck sind unzulässig.
- Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9(1) 25.a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Anzulegen ist ein dreireihiger Pflanzstreifen; Reihenabstand und Abstand in der Reihe: 1,00 m bis 1,50 m. Empfohlene Baumarten: Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Rotbuche, Esche und Vogelkirsche. Empfohlene Straucharten: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose, Salweide, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder und Schneeball.
Größe der Pflanzen:
Sträucher : mindestens 2 x verpflanzt
Bäume : mindestens 50 % Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm, Heister mindestens 2 x verpflanzt
Der Anteil der Bäume in der Pflanzfläche muß mind. 50 % betragen. Die Pflanzflächen sind mit Baubeginn der Planstraße zu bepflanzen, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April).
- Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als extensiv zu nutzendes Grünland herzurichten und zu erhalten. Eine Mahd der Fläche ist nur einmal im September eines jeden Jahres zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen sowie das Aufbringen von Düngestoffen und chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Charlottenthal. Die Gemeinde stellt die Pflege und Unterhaltung der Fläche sicher. Bis zum Abschluß der Bebauung in diesem Bereich ist die Fläche durch einen Bauzaun zu sichern.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Erstbezug eines jeden Wohnhauses, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) auf dem zugehörigen Baugrundstück zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ein 3 x verplanter heimischer Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Empfohlene Arten: Stilleiche, Hainbuche, Sandbirke, Spitzahorn, Eberesche.
- Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung sind die Zufahrten und Stellplätze auf den Privatgrundstücken entweder aus Rasengittersteinen oder aus großformatigem Plaster herzustellen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 sind hierfür 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 Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

(Rechtsgrundlage § 83 BauO für Mecklenburg-Vorpommern)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30-50° zulässig. Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Für die Eindeckung der geneigten Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in roter Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016.
- Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus roten oder rotbunten Verblendmauerziegeln herzustellen bzw. zu verputzen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne des sichtbaren Mauerwerkes bzw. der Gefache gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Kleingärten (Carpors) können auch aus Holz erstellt werden. Holzhäuser sind unzulässig. Teilverbreiterungen als Gestaltungselement sind im Giebel und in den Sturz- und Brüstungsbereichen zulässig.
- Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nur als lebende Hecke (unzulässig sind Nadelgehölze), ggf. mit Maschendraht an der Grundstücksinnenseite, oder als senkrechter Lattenzaun zulässig.
- Die straßenseitige Sockelhöhe der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf das Maß von 0,60 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- Die Drempelhöhe als Höhe der Außenwand über der Rohdecke, gemessen bis zum Schnittpunkt mit der Unterseite der Unterdecke - darf bei Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 50 cm betragen.

Satzung der Gemeinde Charlottenthal über den Bebauungsplan Nr. 02/93 „Wohngebiet Kastanienallee“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (1. Änderung)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S.137) und der §§ 5 und 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S.29) und dem 2. Gesetz zur Änderung der KV M-V vom 22. Januar 1998 (GVOBl. S.78) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.486, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.10.2001 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Wohngebiet Kastanienallee“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textl. Festsetzungen (Teil B), nachrichtlichen Hinweisen, örtlichen Bauvorschriften und den Verfahrensvermerken erlassen:

Krakow am See, den 13.06.02



Beck
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.02/93 „Wohngebiet Kastanienallee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.09.1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.10.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.02.1994 bis 08.03.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.08.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde 02.08.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.08.1994 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Güstrow vom 02.02.1995 Az: 633 - Za / ho - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
- 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 17.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.05.1995 in Kraft getreten.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2000 den Aufstellungs- und Auslegungs-Beschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Wohngebiet Kastanienallee“ beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 18.12.2000 bis 19.01.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.10.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.10.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.10.2001 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises vom 08.03.2001 - mit einer Auflage - erteilt.
- Nach Erfüllung der Auflage wird die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2/93 „Wohngebiet Kastanienallee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hiermit ausgefertigt.

Krakow am See, den 13.06.02

Beck
Bürgermeister



- Der katastermäßige Bestand am 13.12.1994 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 Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 18. April 2002

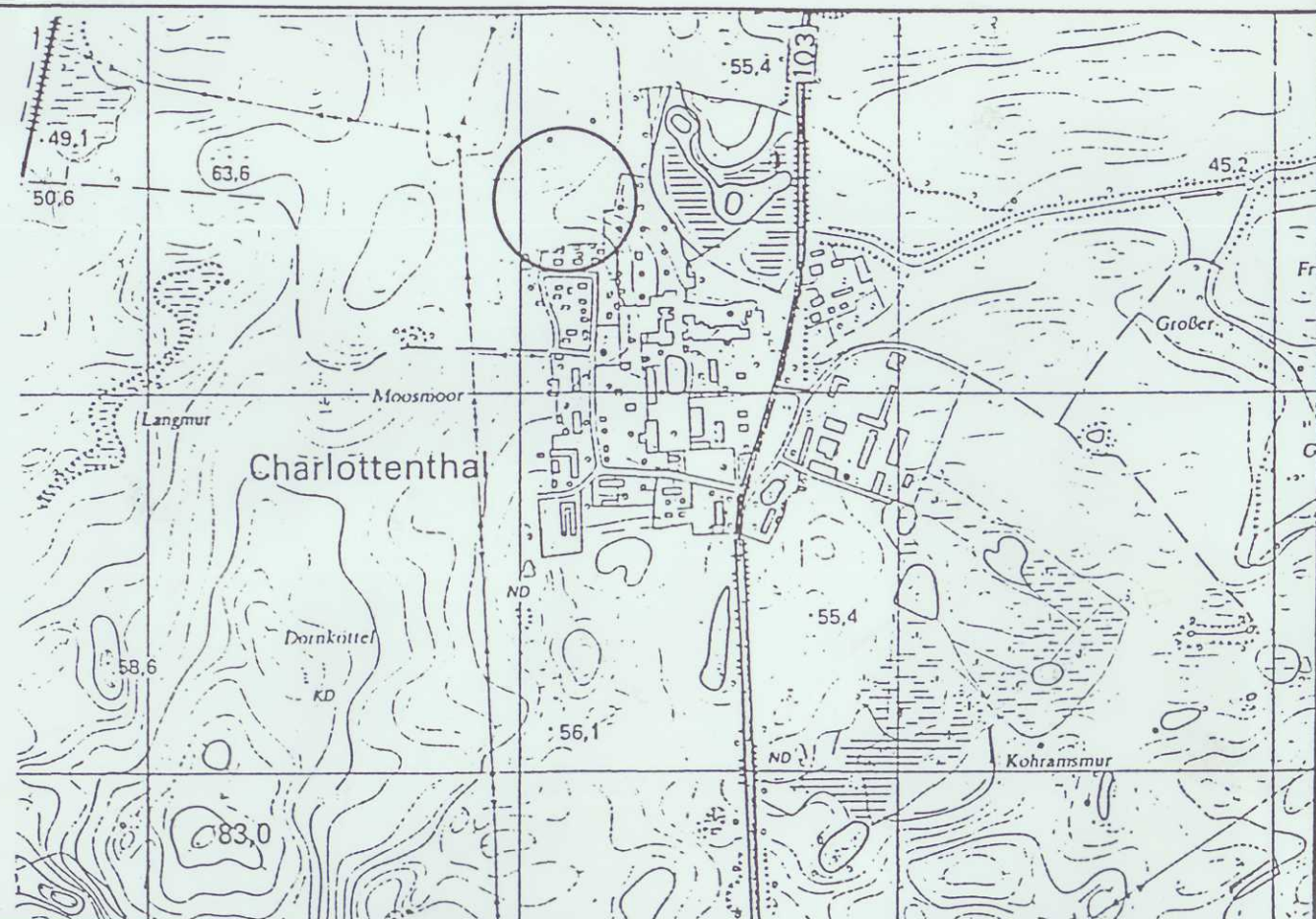
Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kathleen u. Vermessungsamt
Stempel: 1465
186/KV/Amtesau
Tel.: 03843 / 7 50 02 31 Fax: 7 55 02 31

Im Auftrage
Unterschrift: J. W. Schulz

19. 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 08.05.2002 im "Krakower-Seenkurier", ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.05.2002 in Kraft getreten.

Krakow am See, den 13.06.02

Beck
Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1:10.000 Mit Vervielfältigungsgenehmigung des Landesvermessungsamtes MV V. 22.7.94, Nr. 0408-433

SATZUNG
GEMEINDE CHARLOTTENTHAL

Landkreis Güstrow

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 02/93

"Wohngebiet Kastanienallee"

Mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

1. Änderung Stand 10 / 2001