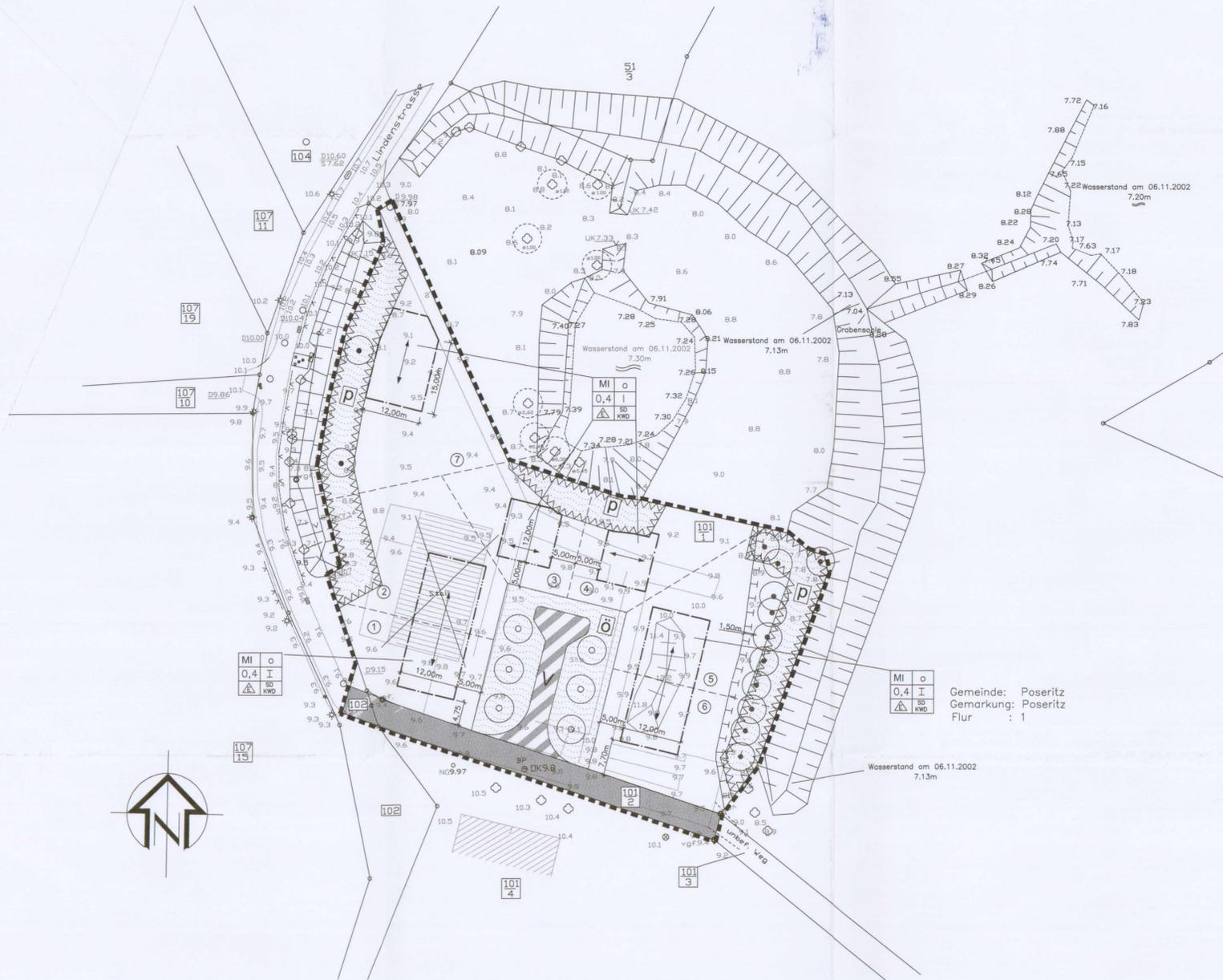


SATZUNG DER GEMEINDE POSERITZ BEBAUUNGSPLAN NR. 5" AM PARK POSERITZ "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141) in der am 27. November 2003 gültigen Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. August 2002 (GVBl. S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 " Am Park Poseritz ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - Teil A



Gemeinde: Poseritz
Gemarkung: Poseritz
Flur : 1

TEXT - TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1.1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - 1.1.1. Von den gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO)
 - 1.1.2. Eine Überschreitung der Geschosshöhe darf die maximale Traufhöhe von 4,00m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkante der Erschließungsstraße (Höhepunkt) nicht überschreiten, die Mindesttraufhöhe von 3,20 m nicht unterschritten werden. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und /oder die Traufrinne befinden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)
 - 1.1.4. Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze, nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzulegen. (§ 9 Abs.1 Nr.2, 4 BauGB)
 - 1.1.5. Auf der öffentlichen Ortsfläche dürfen je angrenzendem Grundstück zur Erschließung eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3 m und ein fußläufiger Zugang mit einer max. Breite von 1,5 m errichtet werden. (§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. Nr.15 BauGB)
 - 1.1.6. Die Ufer der Gewässer sind einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen, bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgerecht und wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. (Freihaltezone § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 i. V. m. § 81 LWG)

- 1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 1.2.1. Sämtliche bisher versiegelte Flächen (Gebäude- und Wegeflächen) des Flurstücks 101/1 sind zu entsiegeln.
 - 1.3. Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzengemeinschaften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB
 - 1.3.1. Die vorhandenen Bäume auf den Parzellen 5, 6 und 7 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.3.2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnaher Bereich zu schützen und zu pflegen; verwendet werden dürfen nur heimische standortgerechte Pflanzen.
 - 1.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a
 - 1.4.1. Auf der öffentlichen Ortsfläche sind in regelmäßiger Anordnung 6 großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgüte Hochstamm, Stammumfang 16-18).
 - 1.4.2. Auf den Parzellen 1 - 4 und 7 ist je angelegener 200 m² bebauter Fläche (Gebäude- und Wegeflächen) ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis

Mit der Forstbehörde wird im Einvernehmen die Umwandlung der westlich des Plangebietes liegenden Waldfläche (Teilbereich des Flurstücks 107/15) in einen Landschaftspark geklärt (§ 15 Landeswaldgesetz M-V). Zum Ausgleich für die Umwandlung von 906,6 m² Wald wird ein Teilbereich des Flurstücks 6/2, Flur 1 Gemarkung Datzow aufgefördert.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

- 2.1. Fassaden
 - 2.1.1. Die Fassaden sind nur als verputzte Flächen mit Vormauerankern und als Fachwerk zulässig. Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sind zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Punkt 2.1.1. anders ausführt.
- 2.2. Dächer
 - 2.2.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Neigung von 38°-45° zulässig. Untergeordnete Bausätze dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1. Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Neigung ausführt.
 - 2.2.2. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig. Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen, hochreflezierenden (mit Brennstoffen verbundenen) Eindeckungsmaterialien, weißen Ziegeln- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig. Von der Hauptfirstlinie abweichende Firstrichtungen, wie Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.2. Dächer in einer anderen Bedachung ausführt.
- 2.3. Einfriedigungen
 - 2.3.1. Einfriedigungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden, wobei der Bereich von Stützplätzen als Ausnahme zulässig ist. Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1. eine höhere Einfriedigung oder eine Mauer ausführt.
 - 2.3.2. Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsfläche zu gestalten und zu erhalten. Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.2 die Vorgärten als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen nutzt.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)
 - MI Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 ,17 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 und 23 BauNVO)
 - △ Nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Hauptfirstlinie
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - ▨ Straßenverkehrsflächen
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▨ Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen, Maßnahmenflächen und Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 und Abs.6 BauGB)
 - ▨ Grünflächen
 - öffentlich
 - privat
 - Baum - geplant
 - Baum - Erhaltung
 - ▨ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Sonstige Planzeichen
 - ▨ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 24 u. Abs.6 BauGB i. V. m. § 81 Abs.1 LWG)
 - ⊙ 0,8 Höhenpunkt (§ 9 Abs.2 und 6 BauGB)
 - ▨ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
7. Planzeichen ohne Normcharakter
 - ⊗ Abriss vorhandener Anlagen
 - Parzellennummer
 - Parzellierungsvorschlag

Nutzungsabkürzung	Bauweise
MI	0,4
MI	1
MI	SD
MI	KWD

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Hausform	Dachform des Hauptdaches
SD	Satteldach
KWD	Krippelwalmdach

Nachrichtliche Übernahme

- ▨ Flurstücksgrenze
- ▨ Flurstücknummer

Hinweise

- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikmodule, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u.ä.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminimierung sind erwünscht und zugelassen.
- Nach gegenwärtigen Kenntnistand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.04.98, S. 12 ff) die 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.
 - Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Es wird empfohlen, aufgrund der Baugrund- und Bodenverhältnisse, objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen, um exakte Aussagen zu Gründungsmöglichkeiten, Dichtungsmaßnahmen usw., zu ermöglichen.
 - Die Gemeinde Poseritz hat eine Dorfenerneuerungsplanung erarbeitet. Die dort empfohlenen Grundsätze zur Gestaltung der Siedlungsgebiete- neue Wohngebäude sollten beachtet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S.2141); in der am 27. November 2003 gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S.58)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S.468; berichtigt S.612) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. 2002 S. 531)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPZ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr.230-1; GVBl. M-V S.503)
- Kommunalarbeitsgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S.29) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. August 2000 (GVBl. M-V S. 360)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg - Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), seit dem 15. August 2002 geltenden Fassung (GS M-V Gl. Nr. 791-5)
- Wasserrecht des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWG M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 689), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), in Kraft am 27. Februar 1993, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVBl. M-V S. 438)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), geändert durch das Gesetz vom 27. März 2002
- Hauptsatzung der Gemeinde Poseritz vom 30. Mai 1995

Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Vermessungsbüros C. Rothloff, Zeilen 16, 18574 Poseritz auf Rügen:
 Amtlicher Lageplan im Maßstab: 1 : 500
 Koordinatensystem: GK 42/83
 Höhenanschluss: HN 76
 Datum: 19.08.2002

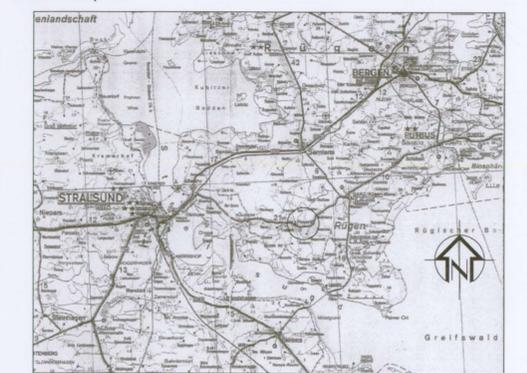
Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden : Teilbereich des Flurstücks 101/1, Böschungskante der Wasserfläche
 im Süden : Flurstück 101/4
 im Osten : Böschungskante des Grabens
 im Westen : Böschungskante des Grabens, Flurstück 102
 Planungsgebiet: Teilbereich des Flurstücks 101/1, Flurstück 101/2
 Gemarkung Poseritz, Flur 1

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 26. März 2002 (GVBl. M-V S. 468) i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Gemeindevertretung vom 26. März 2002. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13. Januar 2003 erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle (LWG) § 4 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 21. Januar 2003 benachrichtigt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPZ).
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist vom 31. Januar 2003 bis zum 07. März 2003 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21. Januar 2003/25. September 2003 aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausführung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 22. September 2003 bis 01. November 2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorzulegen sind, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 21.08.2003 wird als nicht verändert bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur Regressansprüche können nicht erheben werden.
8. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25. September 2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
9. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. November 2003 geprüft. Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilte worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27. November 2003 durch die Gemeindevertretung in der Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. November 2003 gebilligt.
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (AnwV) der zuständigen Anzeigebehörde, dem Landkreis Rügen, am 27. November 2003 unter Geltendmachung von Rechtsverletzungen erteilt.
12. Die Rechtsverletzungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. November 2003 geheilt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Vertüglung der Anzeigebehörde vom 27. November 2003 bestätigt.
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
14. Die Anzeigepflicht der Bebauungsplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27. November 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln während der Abwägung sowie die Rechtefolge (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassungsgesetze) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27. November 2003 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



BEBAUUNGSPLAN NR.5 " AM PARK POSERITZ "

GEMEINDE POSERITZ
Landkreis Rügen

Satzung
Gemarkung Poseritz
Datum: März 2004

Planurkunde
3. AUSFERTIGUNG
Flur 1
M 1: 500