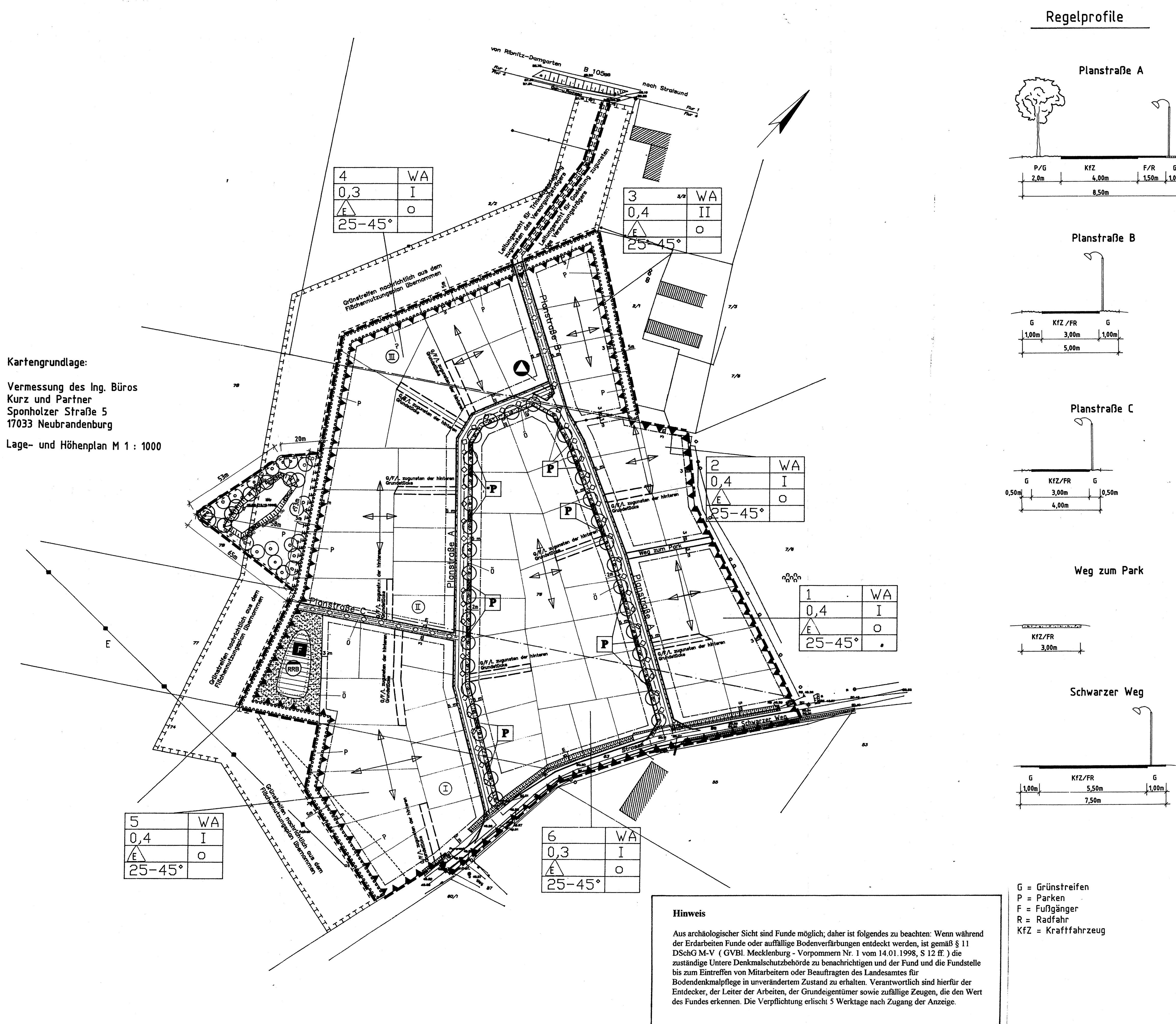


Bebauungsplan Nr. 2

Wohngebiet „Am Schloßberg“

südlich der B105 - nördlich des „Schwarzen Weges“
Gemeinde Pantelitz, Landkreis Nordvorpommern

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Satzung

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach Par. 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauO MV) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 460) berichtigt am 08. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 612) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, für das Wohngebiet „Am Schloßberg“ in der Gemeinde Pantelitz (Gemarkung Pantelitz, Flur 4, Flurstücke 75, 76, 78, 2/2, 63) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzung des Bebauungsplanes

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Inhalt	gemäß
WA	Allgemeines Wohngebiet	Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
0,3 / 0,4 I, II	Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
E	Offene Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22, 23 BauNVO
o	Baugrenze	Par. 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 5a Abs. 6 BauGB
F	Flächen für Versorgungsanlagen Flächen für den Gemeinbedarf	Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 5a Abs. 6 BauGB
o	Feuerwehr - Löschzeichen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
P	Verkehrsmittel	Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
P	Öffentliche Parkflächen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
o	Abfall - Mülltonnenstellplatz	Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
o	Unterirdische Leitungen Wasser/Gas/Telefon/Energie/ Abwasser/Regenwasser	Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
o	Grünflächen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
o	Öffentliche Grünflächen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
o	Umgrenzung der Fläche des Grünstreifens entsprechend F-Plan (nachrichtlich übernehmen)	Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
o	Anpflanzung von Bäumen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
o	Öffentliche Fläche	Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
o	Private Fläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
o	Sonstige Planzeichen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
o	mit Geh-, Fahr-, und Verkehrsflächen belastende Flächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
o	bei schmalen Flächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
o	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Par. 9 Abs. 7 BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	Par. 1 Abs. 4, Par. 16 Abs. 5 BauNVO Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	Par. 1 Abs. 4, Par. 16 Abs. 5 BauNVO Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Firstlinie	Par. 1 Abs. 4, Par. 16 Abs. 5 BauNVO Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	geplante Grundstücksgrenzen	
o	Grenzen der Lärmgebelbereiche	
o	Lärmgebelbereiche	
o	Nutzungsschablonen	
o	Baufeld Nummer	Baugebiet
o	Grundflächenzahl	Zahl d. Vollgeschosse
o	Bauweise	Bauweise
o	Dachneigung	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.04.1993. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.1993 öffentlich bekannt gemacht worden.
Ort, Datum: Pantelitz, 23.04.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Die für die Raumordnung und Landnutzungsplanung erforderliche Stelle ist gemäß § 1 Nr. 4 BauGB festgelegt worden.
Ort, Datum: Pantelitz, 23.04.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 02.02.1993 durchgeführt worden.
Ort, Datum: Pantelitz, 02.02.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ort, Datum: Pantelitz, 24.02.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Die Gemeindevertretung hat am 08.03.1993 auf dem Rat des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ort, Datum: Pantelitz, 08.03.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.03.1993 bis zum 08.04.1993, nach § 3 Abs. 3 BauGB im Amt Neuen öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.
Ort, Datum: Pantelitz, 24.03.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Der katastrale Bestand am 28.02.1993 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der landgerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorlage, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regradsprüche können nicht abgelehnt werden.
Ort, Datum: Pantelitz, 28.02.1993
Leiter des Katastramtes: [Signature]
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.03.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ort, Datum: Pantelitz, 08.03.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Die Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans - Entwurfes sind in Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (§ 3 Abs. 3 BauGB). Die Grundlage der Planung wurde durch diese Änderungen / Ergänzungen nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB).
Ort, Datum: Pantelitz, 08.03.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.03.1993 gebilligt.
Ort, Datum: Pantelitz, 28.03.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 22.05.1993 erteilt.
Ort, Datum: Pantelitz, 22.05.1993
Bürgermeister: [Signature]
- Die Bebauungspläne wurden durch den öffentlichen Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.05.1993 erteilt. Die Hinweise sind in der Zeit vom 22.05.1993 bis zum 22.05.1993 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 23 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Einspruchsansprüchen (§§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.05.1993 in Kraft getreten.
Ort, Datum: Pantelitz, 22.05.1993
Bürgermeister: [Signature]

Teil B - Text Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Par. 9 BauGB

- Baugrenzen sind nur für Hauptgebäude bindend, wobei Vorbauten (Erker) und Einschnitte mit einer Tiefe von maximal 2,00 m und einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand von der Baugrenze abweichen können. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2.4
- Die Lage des Hauptgebäudes im Grundriss wird durch die Baugrenze und die Firstlinie festgelegt. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2.4
- Die in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2.1 V mit Par. 19 BauNVO Abs. 4
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen 150 m in I und II 150 m. Die Baugrenzen und die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen einschließlich Abstellräume und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen in den Abstellräumen eines Gebäudes ohne eigene Abstellflächen zulässig. Es erfolgt eine Begrenzung auf 9,00 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche. Bei einer Anordnung der Garage oder des Nebengebäudes in einer Grundstücksdecke darf abweichend hiervon die Gesamtlänge entlang der Nachbargrenzen 15,00 m nicht überschreiten. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2.4 i. V. mit Par. 6 Abs. 11 Nr. 1 der LbauO MV
- Pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt. Die Ausführung der Auffahrten bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anlieger selbst vorzunehmen. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 4
- Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4,00 m für eingeschossige, von 7,00 m für zweigeschossige Bauten und die Erdgeschosshöhe von 0,50 m zur Straßenkante der Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Maßgeblich ist die ausgetragte, ansonsten die geplante Straßenhöhe vor dem Grundstück im Bereich der Zufahrt. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2 bzw. Abs. 2
- Von der gemäß Par. 4 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart werden mit dieser Festsetzung Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 1 i. V. mit Par. 1 Abs. 3 BauNVO
- Die vorgeschriebene Bebauung mit Einzelhäusern kann ausnahmsweise ausgesetzt werden, so daß im Ausnahmefall die Bebauung mit Doppelhäusern zulässig ist. Par. 9 BauGB Abs. 1 Nr. 2
- Im gesamten Baugebiet werden höhere Lärmwerte als vorgeschrieben erwartet. Das Gebiet untersteht in der Lärmgebelbereiche bis III (siehe Planzeichnung). Um die Kennwerte der Schallschutzverordnung einzuhalten sind baulich Maßnahmen an den Häusern durchzuführen. Hier ist der erforderliche Schallschutz durch Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 herbeizuführen. Die erforderliche Schalldämmung für Außenbauteile beträgt im Lärmgebelbereich III 15 dB und in I und II 10 dB. Die Schlafzimmer und andere schallsensible Räume in den entsprechenden Häusern sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Seite der Häuser unterzubringen und sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen besitzen. Gleiches gilt für die Anordnung schallschützender Außenbauteile (Terrassen, Balkone). Die Stellung der Häuser zueinander soll so erfolgen, daß ein bestmöglicher Schutz erreicht wird. Par. 9 BauGB Abs. 1 Nr. 24

Örtliche Bauvorschriften gemäß Par. 9 BauGB in Verbindung mit Par. 86 der Landesbauordnung M / V

- Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen als auch Verputzmauerwerk zulässig. Bei Bedarf dürfen Giebelflächen im Dachbereich mit Holz verkleidet werden, ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Garagen und Carports.
- An den Frontseiten der Grundstücke zu den Straßen und Wegen sind Dachziegel nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig. Die Höhe der Dachziegel darf 1 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung darf zwischen 25° und 45° betragen. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zu decken. Ausgenommen hiervon sind Vorbauten, Wintergärten und Garagen und Carports.
- Auf Grund der hydrologischen Verhältnisse sollte auf den Bau von Kellergeschossen verzichtet werden. Falls dieses nicht berücksichtigt wird sind unbedingt Gebäudemäuerungen (Drainagen) erforderlich.
- Die Grundstücksauffahrten sind vom Anlieger über eine maximale Breite von 4,00 m in anderer Farbgebung als der öffentliche Gehweg festzusetzen.

Festsetzungen zur Grünordnung

- Entlang der inneren Erschließungsstraße sind einseitig insgesamt 35 Stk Feldahorn (Acer campestre) (H 16/18) mit Drobok als Baumreihe mit einem Durchstichabstand von 12m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darin eingeschlossen ist eine jährliche Pflege.
- Als Übergang zur offenen Landschaft ist ein 5m breiter Streifen des öffentlichen bzw. privaten Grün mit standortgerechten Gehölzen entsprechend dem angegebenen Pflanzschema zu pflanzen. Einmal jährlich eine jährliche Entwicklungsplanung. Wird das Grundstück eingezäunt, so ist dieser Strauchstreifen außerhalb des Zaunes zu belassen.
- Das Regenrückhaltebecken ist in Form und Funktion wie natürlich zu gestalten. Ein unterirdischer Beckenboden aus Beton oder Folie ist unzulässig (Ausnahme: Zu- und Ablaufbauwerk).
- Auf den neu entstehenden Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein mittelkräftiger Laubbau zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume ist freigestellt.
- Von den Ufern des Sees sind so viele Findlinge abzuräumen, wie nötig sind, um einen abschließenden Wall von insgesamt 45m Länge, ca. 1,5m Breite und ca. 0,5m Höhe zu erhalten. Innerhalb dieses Walles sind drei Graben entsprechend vorliegender Skizze als frostschuttsicher Überwinterungsmöglichkeit für Kleintiere auszuheben und unter Wahrung von kleinen, aber zusammenhängenden Hohlräumen wieder mit Findlingen und Feldsteinen zu verfüllen. Die Fläche zwischen Seil und der Hecke entlang des Wohngebietes entsprechend Teil A wird als Dauerbruchland festgesetzt.
- Es ist durch eine Laichgewässerkartierung im Frühjahr 1999 zu klären, ob die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet (denne Straße „Schwarzer Weg“ durch einen Amphibienwanderweg geparkt wird. Eine seitliche Einfassung dieser Straße mit Hochbord ist wegen der Fallerückführung für Kleintiere in jedem Fall nicht zulässig. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der Straßenbauplanung in voller Umfang zu berücksichtigen.
- In Abstimmung mit der Gemeinde sind durch den Investor entlang der Landstraße Pantelitz - Püte - Zimkendorf (Westseite) insgesamt 107 St. Bäume (H 16/18) zu pflanzen. Darin eingeschlossen ist eine jährliche Entwicklungsplanung. Arten: 57 St. Tilia cordata und 50 St. Acer pseudoplatanus
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2, abzuschichten und einer sinnvollen Folienunterstützung auszuführen. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 20
- Folgende Pflanzlisten und Pflanzschema sind einzuhalten. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 25 a

Pflanzliste 1 zum Pflanzschema Einheimische Sträucher	
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hazel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Elaeagnus argentea	Platanenblühender
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pflanzliste 2: Einheimische Klein- und Mittelgehölze	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Kirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlkorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Gesamt 28 Stück
Pflanzliste 3: Pflanzung um das Seil	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Eiche
Prunus pedunculata	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Ruhe
	Gesamt 30 Stück
Pflanzliste 4: Heckenbaum 1993, 16/18	
1 Baum aus Liste 2	

Pflanzschema	
Maßstab M 1 : 200	
1 Pflanzung	1 Pflanzung
2 Pflanzung	2 Pflanzung
3 Pflanzung	3 Pflanzung
4 Pflanzung	4 Pflanzung
5 Pflanzung	5 Pflanzung
6 Pflanzung	6 Pflanzung
7 Pflanzung	7 Pflanzung
8 Pflanzung	8 Pflanzung
9 Pflanzung	9 Pflanzung
10 Pflanzung	10 Pflanzung
11 Pflanzung	11 Pflanzung
12 Pflanzung	12 Pflanzung
13 Pflanzung	13 Pflanzung
14 Pflanzung	14 Pflanzung
15 Pflanzung	15 Pflanzung
16 Pflanzung	16 Pflanzung
17 Pflanzung	17 Pflanzung
18 Pflanzung	18 Pflanzung
19 Pflanzung	19 Pflanzung
20 Pflanzung	20 Pflanzung
21 Pflanzung	21 Pflanzung
22 Pflanzung	22 Pflanzung
23 Pflanzung	23 Pflanzung
24 Pflanzung	24 Pflanzung
25 Pflanzung	25 Pflanzung
26 Pflanzung	26 Pflanzung
27 Pflanzung	27 Pflanzung
28 Pflanzung	28 Pflanzung
29 Pflanzung	29 Pflanzung
30 Pflanzung	30 Pflanzung

Bebauungsplan Nr. 2

Wohngebiet „Am Schloßberg“

Gemeinde Pantelitz
Landkreis Nordvorpommern

Planverfasser: Ingenieurbüro Jan Umlauf
Pasevalker Straße 18
17098 Friedland

Vermessung: Ingenieurbüro Kurtz & Partner
Sponholz Straße 5
17033 Neubrandenburg

Maßstab 1 : 1000

26.01.1999 geändert am
19.04.1999