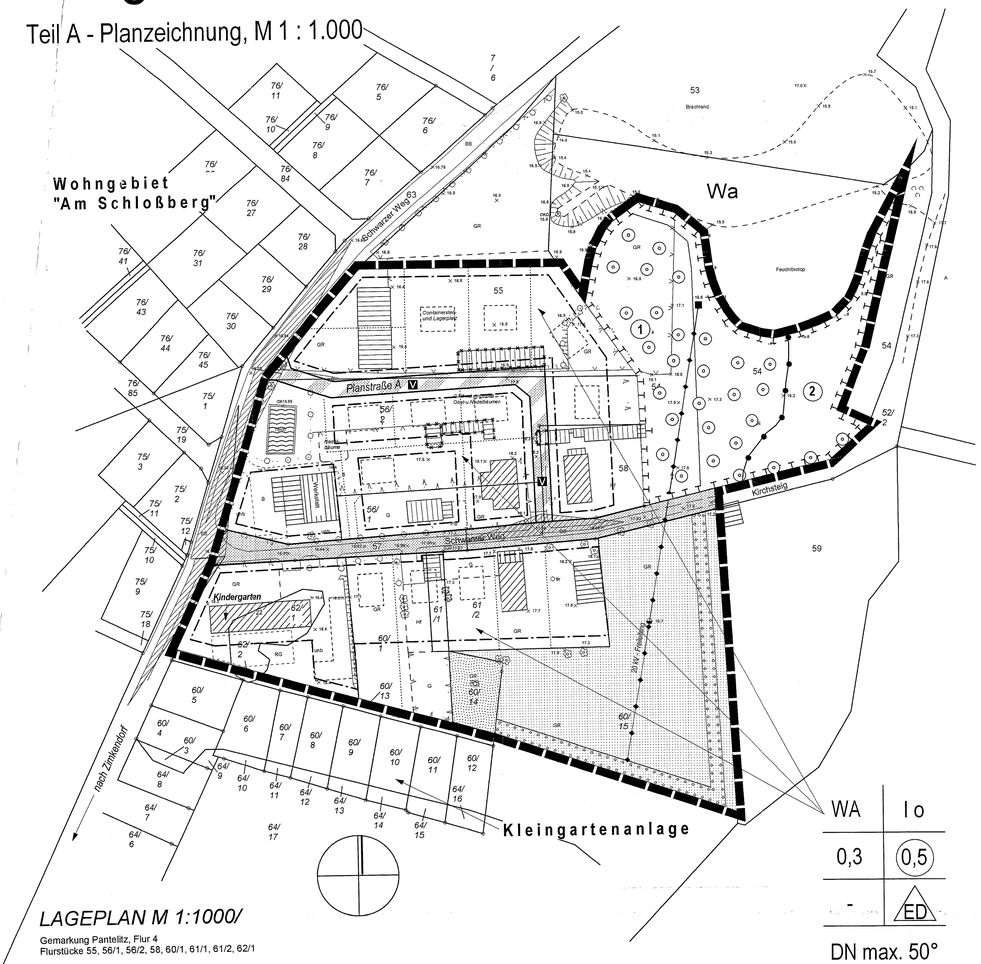
Satzung der Gemeinde Pantelitz über den Bebauungsplan Nr. 5 - Wohngebiet "Am Kirchsteig" in Pantelitz

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



LAGEPLAN M 1:1000/

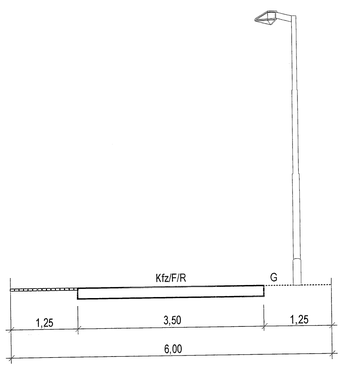
Gemarkung Pantelitz, Flur 4
Flurstücke 55, 58/1, 56/2, 58, 60/1, 61/1, 61/2, 62/1

Hinweise

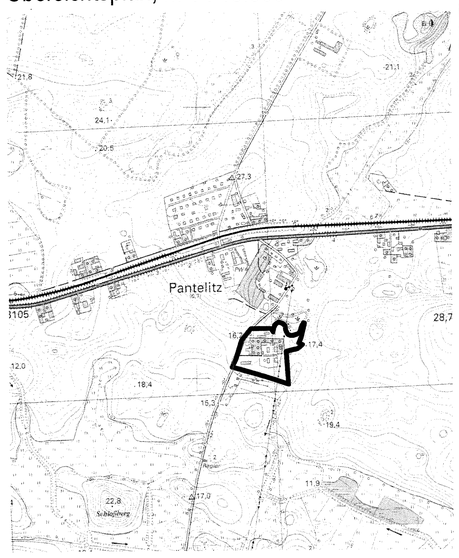
Plangrundlage
Als Plangrundlage diente der Lageplan des Vermessungsbüros Andreas Klug, Hauptstraße 41 in 18573 Rambin im Maßstab 1 : 1.000, erstellt auf Basis der amtlichen Liegenschaftskarte zuzüglich Übernahme der topographischen Inhalte aus dem Lageplan M 1 : 500 des Ing.-Büros Heppner, Zimkendorf auf dem Wege der Analog-Digital-Wandlung. Die Überprüfung der Darstellung der Flurstücksgrenzen sowie des Gebäudebestandes ist anhand der amtlichen Liegenschaftskarte und eines Feldvergleiches vorgenommen und ihre Richtigkeit festgestellt worden. Eine Überprüfung der aus dem Lageplan des Ing.-Büros Heppner übernommenen Höhenkoten in der Örtlichkeit durch das Vermessungsbüro Klug erfolgte nicht.

Verletzung der Örtliche Bauvorschriften
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 EUR geahndet werden kann.

Straßenquerschnitt, M 1 : 50
(Darstellung ohne Normcharakter)



Übersichtsplan, M 1 : 10.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,30 — Grundflächenzahl
(0,50) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche - Garten

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene baulicher Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
54 — Nummer des Flurstücks
× 17.2 — Höhenpunkt
vorhandene Böschung
künftig fortfallend
vorhandene elektrische Freileitung
vorhandener Zaun
vorgeschlagene Parzellierung der Grundstücke
mögliche Gebäudeanordnung
vorhandener Baumbestand
Sichtdreiecke nach EAE

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl ganz mitzurechnen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen und Wege sind freizuhalten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

6. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) (Flurstück 54), ist eine naturnahe Wiese als Streuobstwiese mit alten Obstbaumarten anzulegen. Dazu sind 25 Obstbäume als Hochstamm, 10-12, in freier Anordnung mit einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einmal im Jahr, im Frühherbst zu mähen. Eine Beweidung der Fläche ist unzulässig.

(2) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2) (Flurstück 54) ist Feldgehölz mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind 30 % Bäume und 70 % Sträucher mit einer Pflanze pro m5 der folgenden Arten zu pflanzen: Sträucher 80-100 cm: Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Alnus incana (Grauerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rhamnus carthartica (Kreuzdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Holunder); Heister 150-175 cm: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Sorbos aucuparia (Eberesche), Quercus robur (Stieleiche). Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen. Die Flächen unter der zu pflanzenden Baumreihe (4 Acer platanoides) sind von einer Bepflanzung freizuhalten.

(3) Auf dem Flurstück 60/15 ist auf den festgesetzten Flächen eine 3-reihige freiwachsende Hecke anzulegen. Die festgesetzte Hecke hat eine Breite von 5 m und eine Länge von 194 m. Sie wird mit einem Reihenabstand von 1,5 m und innerhalb der Reihe einen Pflanzabstand von 1 m gepflanzt. Es sind folgende heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher: 80-100 cm) zu verwenden und auf Dauer zu erhalten: Sträucher 80-100 cm: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rhamnus carthartica (Kreuzdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball). Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen. Zum Flurstück 60/15 hin ist ein Zaun zu errichten. Zur freien Landschaft hin ist ein dauerhafter Zaun nicht zulässig.

(4) Als Ausgleich für die zu fällende Pappel (Populus nigra) an der Planstraße A sind 4 Acer platonoides (Stammumfang 14/16 cm) mit einem Abstand von 11 m als Ergänzung der vorhanden einreihigen Allee am Kirchsteig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Krüppelwalm-, oder Pultdach auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von maximal 50 Grad auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

(3) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig.

(5) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal einem Meter zulässig. Bereits bestehende Hecken und Gehölze sind von dieser Regelung ausgenommen.

(6) Zueinander gehörende Doppelhaushälften sind ansichtsgleich zu gestalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:
1. 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.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGOBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pantelitz vom 31.08.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet „Am Kirchsteig" in Pantelitz zwischen dem Schwarzen Weg im Westen, der südlichen Grenze der vorhandenen Bebauung am Schwarzen Weg im Süden, dem Kirchsteig im Osten und dem vorhandenen Feuchtbiotop im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.07.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 04.08.2003 bis zum 19.08.2003.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.11.2003 durchgeführt worden.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.2003 und vom 23.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.11.2003 den Entwurf und am 28.01.2004 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.11.2003 bis zum 29.12.2003 und der geänderte Entwurf vom 08.03.2004 bis zum 22.03.2004 während folgender Zeiten (Mo 9.00 bis 12.00 Uhr, Di 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.45 Uhr, Fr 9.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Niepars, Gartenstraße 13 b in Niepars, nach § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 12.11.2003 bis zum 27.11.2003 bzw. vom 16.02.2004 bis zum 02.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 04.03.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 04.03.2004 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.01.2004 und am 08.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 31.08.2004 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.08.2004 gebilligt.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Pantelitz, den 14.09.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

11. Die Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan 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 vom 12.10.2004 bis zum 27.10.2004 durch Aushang 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 (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.10.2004 in Kraft getreten.

Pantelitz, den 09.11.2004 (Siegel) Wenzel, Bürgermeister

31.08.2004

Satzung der Gemeinde Pantelitz über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Wohngebiet "Am Kirchsteig" in Pantelitz zwischen dem Schwarzen Weg im Westen, der südlichen Grenze der vorhandenen Bebauung am Schwarzen Weg im Süden, dem Kirchsteig im Osten und dem vorhandenen Feuchtbiotop im Norden