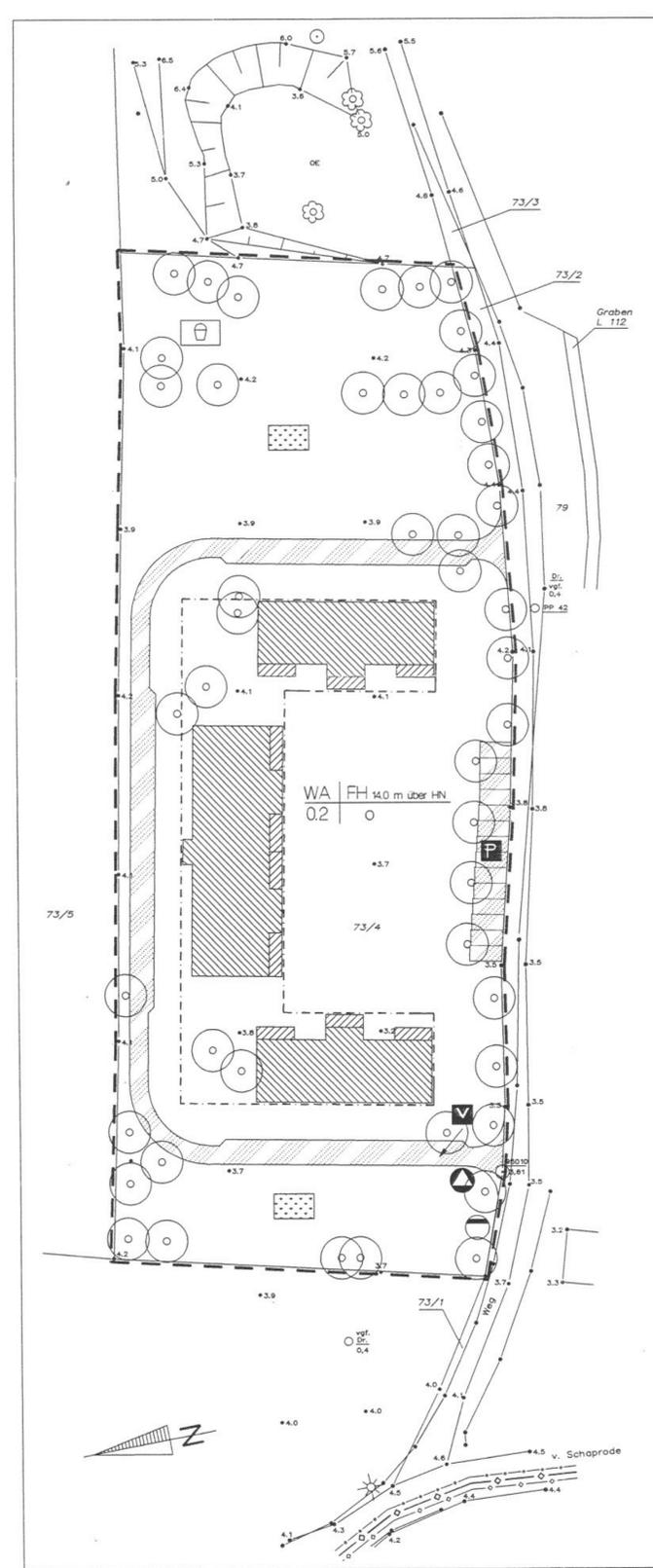


Satzung der Gemeinde Schaprode über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Wohnanlage Poggenhof" mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V 1994 S. 518) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 17.10.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnanlage Poggenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung M 1:500



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- #### Festsetzungen
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 0.2** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); Grundflächenzahl
 - FH 14,0 m über HN** Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB); Firsthöhe als Höchstmaß in m über HN
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Nebenanlagen, Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):
 - Kinderspielfläche
 - Kfz-Stellplätze
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
 - Verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen
 - Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):
 - Trinkwasser-Vorratsanlage
 - Kläranlage
 - Müllbehälterstellplatz
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Mähwiese
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE-Planes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- #### Darstellungen ohne Normcharakter
- 3.7** Geländehöhen in m über HN
 - Grundflächen der geplanten Gebäude
 - Terrassen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Hauptversorgungsleitungen
 - Trinkwasser
 - Elektroenergie
 - Flüssiggas

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Zulässig sind maximal 14 Wohnstellen. Die Wohnungen dienen dem Dauerwohnen. Die Nutzungsarten des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB) Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 0,30 m sind unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Standort der im Teil A festgesetzten Trinkwasser-Vorratsanlage ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von 6 m x 5 m zur Einbausicherung dieser Anlage sowie als Unterstellraum für Fahrräder zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasser-Schutzzone II sind die Straßenflächen und Stellplätze mit einer Asphaltoberfläche auszuführen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Die im Teil A festgesetzte Mähwiese ist naturnah mit einem hohen Anteil an Wildkräutern zu entwickeln. Die Fläche ist nur 2 x im Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt erst nach der Blüte, jedoch nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen hat.
 - Die im Teil A festgesetzten Gehölzpflanzungen sind als HO 3kv MDB 16-20 oder Solitärmeister zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen (siehe Gehölzliste).

Hinweise

Bodendenkmale: Das Plangebiet liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion. Werden während der Erdarbeiten Funde, Gräber, Fundamente oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde 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 die 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 Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenhaushalt: Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Anfallender Bodenhaushalt, für den keine eigene Wiederverwendung vorgesehen ist, ist der Bodenierstelle beim Wasser- und Bodenverband Rügen mitzuteilen.

Gehölzliste: Für die im VE-Plangebiet vorzunehmenden Pflanzungen ist gemäß Grundordnungsplan folgende Gehölzliste anzuwenden:

Bäume:	Betula pendula Fraxinus excelsior Prunus avium Pinus communis Quercus petraea Tilia cordata	Birke Esche Vogelkirsche Höbzinne Steineiche Winterlinde
Bäume und Großsträucher:	Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Prunus padus Salix alba Salix caprea Sorbus aucuparia Corylus avellana Crataegus monogyna	Feldahorn Roterle Hainbuche Traubeneiche Silberweide Salweide Eberesche Haselnuß Weißdorn
Sträucher:	Cornus sanguinea Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina	Hartnagel Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schlehe Hundsrose
Sträucher bis 0,8 m:	Cytisus scoparius Genista germanica Mahonia aquifolium Salix purpurea nana	Färbeginster Ginster Mahone Kugelweide

Deutsche Telekom: Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich anzuzeigen. Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Telekom, die ggf. von den Straßenbaumaßnahmen berührt werden und verändert oder verlegt werden müssen. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn sind aktuelle Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen beim Telekom-Fernmeldebezirk 15 in Putbus, Alleestraße 27 anzuholen.

Verkehrszeichen: Die Beschilderungspläne sind gemäß §§ 44 Abs. 1 und 45 Abs. 1 und 3 StVO dem Landkreis zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

HEVAG: Zur Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie ist bei der HEVAG ein Antrag zu stellen.

Trinkwasser/Abwasser: Das Erschließungsprojekt Trinkwasser/Abwasser ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen.

Freiflächengestaltung: Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn bzw. nach der Bauabnahme müssen die gründerischen Auflagen umgesetzt sein. In Ausnahmefällen kann die Umsetzungsfrist um ein Jahr verlängert werden (§ 8 Abs. 2 BNatSchG, § 17a BauGB).

Trinkwasser-Schutzzone: Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasser-Schutzzone II der Wasserfassung Poggenhof.

Verfahrensvermerke

- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
 - Schaprode, den 8.12.97 Siegel Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.97 + 28.10.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Schaprode, den 8.12.97 Siegel Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 13.10.1994 und 29.02.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Schaprode, den 8.12.97 Siegel Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.11.97 + 25.3.98 + 12.04.98 während folgender Zeiten 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 18.11.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Schaprode, den 8.12.97 Siegel Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.1.98 + 25.9.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Schaprode, den 8.12.97 Siegel Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 12.11.97 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 - Bergen a. R., den 12.11.97 Siegel Vermessungsstelle
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 2.8.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.9.98 gebilligt.
 - Schaprode, den 8.12.97 Siegel Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.1.98 Az.: 1.0 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Schaprode, den 20.8.98 Siegel Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.10.1996 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.10.1996 bestätigt.
 - Schaprode, den Siegel Der Bürgermeister
- Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hermit ausgefertigt.
 - Schaprode, den 24.8.98 Siegel Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung für die 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 am 23.8.98 im Behördenservice, Hauptplatz 1, 18581 Unna, 18.00 bis 19.00 Uhr ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V S. 249) hingewiesen worden.
 - Schaprode, den 15.10.1998 Siegel Der Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

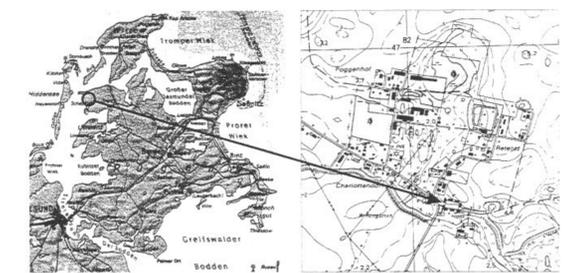
- Als Außenwandmaterial sind weißer oder heller Putz zulässig.
- Die Dachflächen sind mit braunen oder grauen Dachziegeln einzudecken.
- Als Dachform ist nur Satteldach zulässig. Die Hauptdachneigung hat 44°-46° zu betragen.
- Das Nebengebäude ist in der äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.
- Einfriedungen sind nur als freiwachsende lockere Hecken, Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m oder Feldsteinmauern zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind Zäune unzulässig.
- Die Müllbehälteranlage ist durch Feldsteinmauern oder Rankgitter und Immergrüne Pflanzen abzuschirmen.

- ### Ergänzung der Verfahrensvermerke:
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.10.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.10.1996 gebilligt.
 - Schaprode, den 20.8.98 Siegel Der Bürgermeister
 - Die am 17.10.1996 beschlossene Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Billigung der Begründung dazu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 25.09.1997 aufgehoben.
 - Schaprode, den 20.8.98 Siegel Der Bürgermeister
 - Die mit Schreiben der Gemeinde Schaprode vom 08.12.1997 beantragte Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Schreiben des Landkreises Rügen vom 09.01.1998 versagt.
 - Schaprode, den 20.8.98 Siegel Der Bürgermeister
 - Die am 25.09.1997 beschlossene Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Billigung der Begründung dazu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 16.04.1998 aufgehoben.
 - Schaprode, den 20.8.98 Siegel Der Bürgermeister
 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.04.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.04.1998 gebilligt.
 - Schaprode, den 20.8.98 Siegel Der Bürgermeister

Gemeinde Schaprode Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Wohnanlage Poggenhof"

Vorhabenträger:
Projektentwicklungsgesellschaft
Wohnanlage Poggenhof mbH
Klopstockstraße 23, 59423 Unna
Tel.: 02303 - 2633

Planentwurf vom 25.09.1997



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Planurkunde

Bearbeitung:
GEODESIA Ingenieur Consult Büro GmbH
Lauterbacher Chaussee, LEZ, 18581 Lauterbach
Tel.: 038301 - 60378, Fax: 038301 - 61784