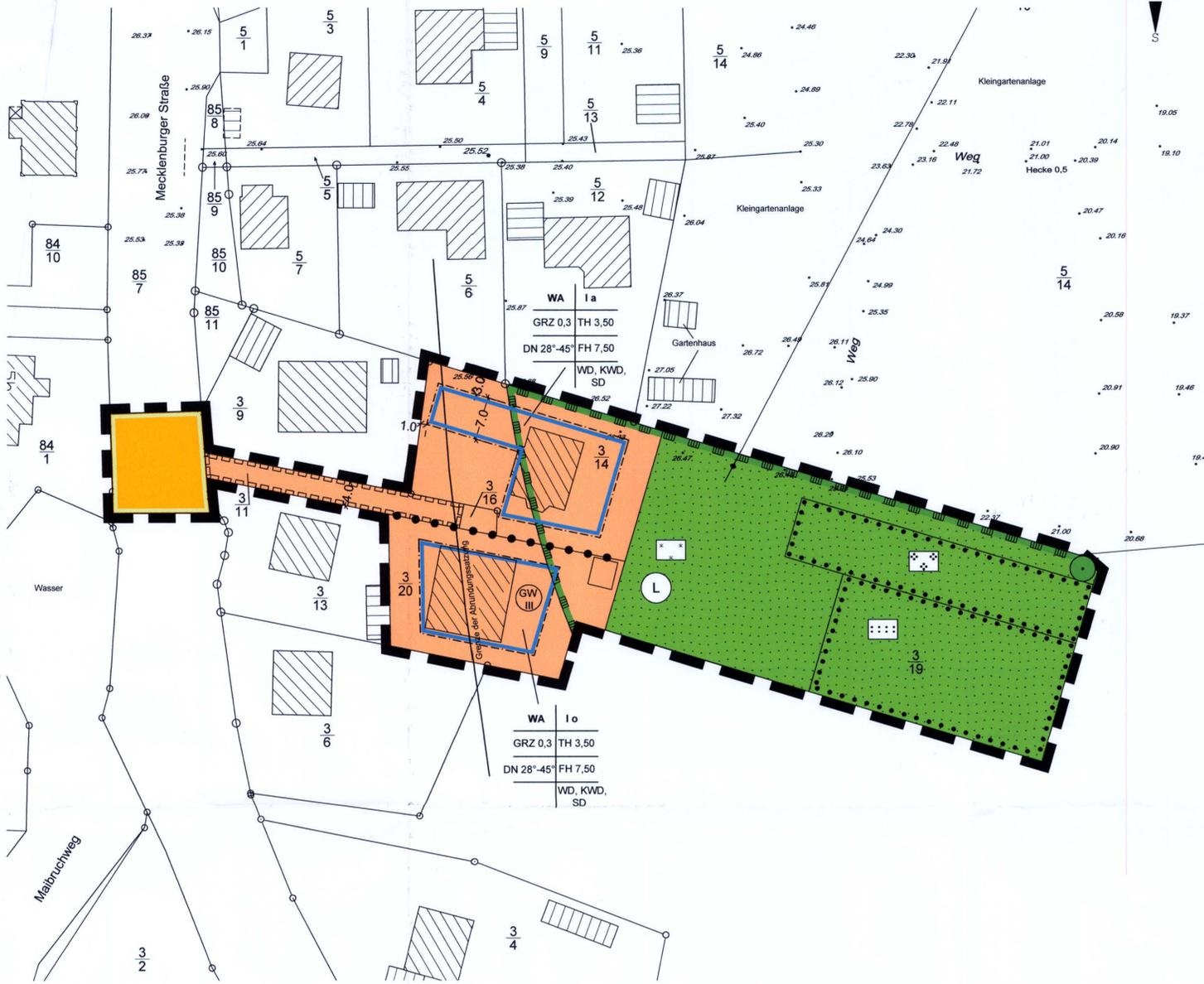


SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

| | |
|-----|---|
| GRZ | zulässige Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| FH | Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt |
| TH | Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt |

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

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| o | offene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise |
| --- | Baugrenze |
| DN | Dachneigung |
| WD, KWD, SD | Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach |

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

| | |
|-----|-------------------------|
| ■ | Straßenverkehrsfläche |
| --- | Straßenbegrenzungslinie |

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

| | |
|-----|----------------------------------|
| —•— | elektrische Leitung, oberirdisch |
|-----|----------------------------------|

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | |
|---|---------------------|
| ■ | Grünflächen, privat |
| □ | Streuoebstweise |
| ■ | Intensivgrünland |
| ■ | Hecke |

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

| | |
|-----|---|
| □ | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| ● | Erhalten von Bäumen |
| □ | Sonstige Planzeichen |
| □ | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger sowie der Eigentümer der Baugrundstücke |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| --- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |

2. Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|-------|------------------------------|
| □ | vorhandene bauliche Anlagen |
| --- | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| 3/10 | Flurstücksnummern |
| 26.32 | Höhenangabe in m ü. NN |
| ← 0 → | Bemaßung in m |

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

| | |
|-----|--|
| --- | Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wallensteingraben" |
| ○ | Landschaftsschutzgebiet |
| ○ | Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III |

Plangrundlagen:
rechtsträger vorhandenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Metelsdorf, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Flächennutzungsplan der Gemeinde Metelsdorf in der aktuellen Fassung, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, eigene Erhebungen

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendeklamen betroffen. Werden unvermutet Bodendeklamen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodenkundepflege bzw. der Kreisbodenkundepflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagierungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Metelsdorf. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Jedlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWVG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einem Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasseraberkundungen während der Baumaßnahmen zu.

Die dem Bebauungsplan Nr. 6 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Baum des Amtes Dorf Metelsdorf-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Metelsdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf vom 03.07.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" für das Allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Metelsdorf, gelegen östlich der Mecklenburger Straße, westlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, südlich der Kleingartenanlage sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Dorfplatz und nördlich eines Wohnhauses einschließlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, bestehend aus den Flurstücken 3/11, 3/14, 3/16, 3/19 (teilw.), 3/20 sowie 85/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Für die festgesetzte First- und Traufhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der vorhandenen, anbaufähigen Erschließungsstraße. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Firsthöhen anzurechnen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Traufhöhe wird die Schnittstelle der Dachhaut mit dem aufstrebenden Mauerwerk definiert. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

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

Im Baugbiet mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen Gebäude und bauliche Anlagen ohne vordere, seitliche oder hinteren Grenzabstand errichtet werden, soweit die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Baugrenzen) dem nicht entgegenstehen. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeneiveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

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

- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Der vorhandene Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die vorhandene Streubauweise ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAO M-V)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.
- Für Dachdeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch in abweichender Dachdeckung ausgebildet werden.
- Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in echtem Fachwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Bei der Ausbildung der Außenwände ist nur die Verwendung von roten, braunen, gelben, grauen oder weißen Farbtonen zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Einfriedigungen sind unter Ausschluss von Zäunen mit diagonalen Lattung, freistehenden Drahtzäunen oder Zypressengewächsen durchzuführen.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Metelsdorf-Bad Kleinen am 26.03.2014 erfolgt.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 03.04.2014 beteiligt worden.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2014 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 04.04.2014 bis zum 05.05.2014 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltauflage abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am 01.10.14 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wisniewski, den 01.10.14 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 03.07.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.2014 gebilligt.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

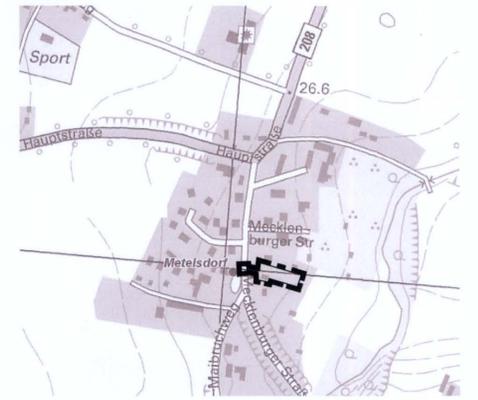
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 03.07.2014 aufgestellt.

Metelsdorf, den 11.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 26.07.14 im Amtsblatt des Amtes Dorf Metelsdorf-Bad Kleinen 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 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, wo die Bebauungsplan Nr. 6 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, DIN-Vorschriften und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 ist mit Ablauf des 30.07.14 in Kraft getreten.

Metelsdorf, den 31.7.14 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 6
"Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"

SATZUNGSBESCHLUSS

03.07.2014

