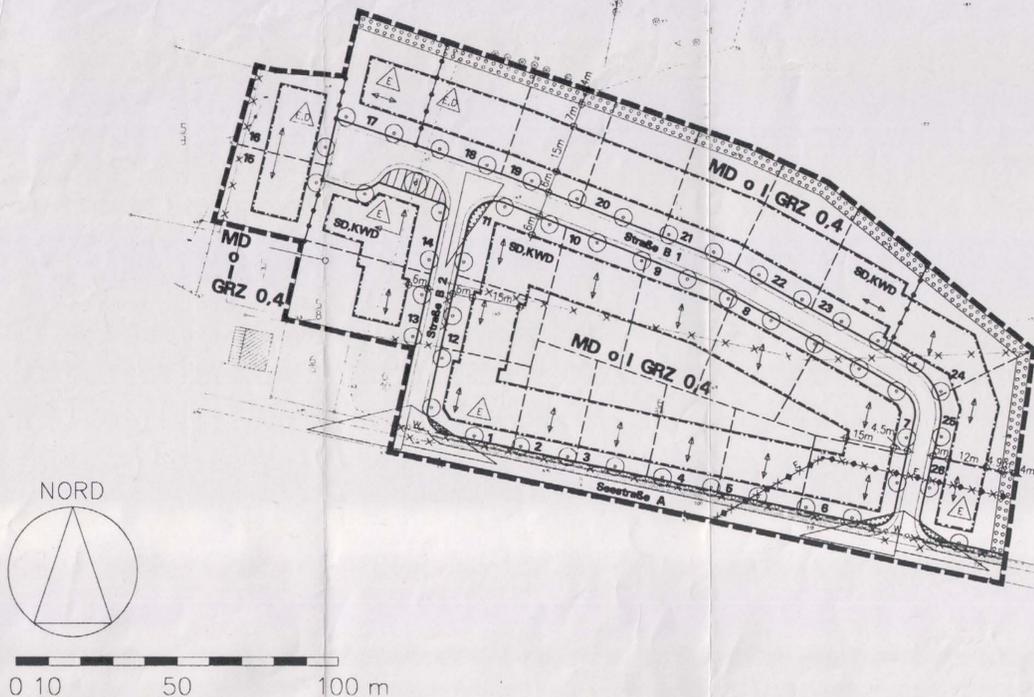


PELSIN

Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 "Eigenheimbau an der Seestraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Vermessungsbüro Scholwin
1248 Seestraße, 17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/581020
Telefax: 0395/581025
E-Mail: info@scholwin.de
www.scholwin.de

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.12.1993 bis zum 08.01.1994 erfolgt.
Pelsin, 18.11.94
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 248 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21, Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 beteiligt worden.
Pelsin, 17.05.94
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 08.08.94 durchgeführt worden.
Pelsin, 08.08.94
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 18.08.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.1994 aufgefordert worden.
Pelsin, 18.08.94
- Die Gemeindevertretung hat am 16.08.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Pelsin, 16.08.94
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.08.1994 bis zum 04.10.1994 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag von 7.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 7.00 Uhr bis 11.00 Uhr nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können. In der Zeit vom 17.08.1994 bis 28.08.1994 durch Aushang bekanntgemacht worden.
Pelsin, 17.08.94
- Der katastrmäßige Bestand am 02.06.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, 02.06.94

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Pelsin, 28.02.95
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.05.95 gebilligt.
Pelsin, 28.05.95
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landrat des Kreises Ostvorpommern vom 04.09.1995 Az. IV/61.1-ha-bu - mit Nebenbestimmungen (Maßgaben, Auflagen) und Hinweisen - erteilt.
Pelsin, 4.09.95
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsermittelnden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.12.95 erfüllt. Die Hinweise sind berichtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 8.01.96 bestätigt.
Pelsin, 8.01.96
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Pelsin, 30.01.96
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 30.07.96 in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 248 a Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.08.96 in Kraft getreten.
Pelsin, 15.01.2004

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern S. 518 - 550) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung durch den Landrat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Pelsin "Eigenheimbau an der Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANFESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
MD Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl	§ 16, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16, Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
BAUWEISE	
--- Baugrenze	§ 23, Abs. 3 BauNVO
○ offene Bauweise	§ 22, Abs. 2 BauNVO
△ nur Einzelhäuser zulässig	§ 22, Abs. 2 BauNVO
△/△ Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig	§ 22, Abs. 2 BauNVO
SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach	
→ Firstrichtung verbindlich	§ 9, Abs. 1 BauGB
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
VERKEHRSLÄCHEN	
--- Straßenbegrenzungslinie	§ 9, Abs. 1 Nr. II BauGB
--- Straßenverkehrsflächen	§ 9, Abs. 1 Nr. II BauGB
--- Fußweg	§ 9, Abs. 1 Nr. II BauGB
▤ Parkflächen	§ 9, Abs. 1 Nr. II BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
□ öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung	§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□ Verkehrsgrün	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB
○ Anpflanzgebot für Bäume	§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB

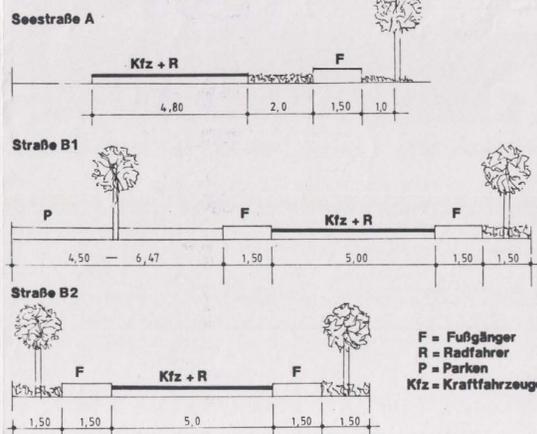
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, Abs. 7 BauGB
▭ Sichtdreiecke	
▭ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
○ Trinkwasserhauptleitung /unterirdisch	
○ Elt-Freileitung/oberirdisch (zukünftig wegfällig)	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer
17 18	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und -nummern
→	Grenzänderung

STRASSENPROFILE ERSCHLISSUNGSSTRASSEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9/1 BauGB sowie dem § 5 BauNVO**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im B-Plan ca. 2,5 ha für den Eigenheimbau im "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.
 - Im MD sind Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) und nach Abs. 3 (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
 - Das in den Planzeichnungen (Teil A) angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ) darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere, zusammenhängende Bauflächen dargestellt sind.
- Bauliche Anlagen/Gestaltung gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 3 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO**
 - Die Stellung des Hauptgebäudes ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben.
 - Zulässige Höhe des Hauptgebäudes/Geschossigkeit: Trauf- und Firshöhen in Anpassung an die vorhandenen Gebäude, Sockel maximal 0,70 m OK Erdgeschosßfußboden über das Niveau der Straßennachse des zum Gebäude gehörenden Straßenschnittes.
 - Sichtflächen Hauptgebäude: zulässig sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas
 - Dachausbildung Hauptgebäude: zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel- und Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 40° - 60° und kupferfarben bzw. braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln als Dachdeckungsmaterial.
 - Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen.
 - Die Gestaltung der Nebengebäude ist der Dach- und Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen (Ausnahme: Carport)
 - Bei Einfriedungen ist in den Erschließungsstraßen B 1 und B 2 sowie in der Seestraße A ein minimaler Abstand von 0,25 m zum beid- oder einseitigen Fußweg zu gewährleisten. Es wird eine Zaunhöhe von 1,10 m festgesetzt. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken (Gehölzarten s. Begründung).
- Sonstige Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 11, 12, 13 und 14 BauGB sowie § 14 BauNVO**
 - Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Fernmeldetechnik und Wärme sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
 - Der Bedarf an Stellflächen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken. Darüberhinaus sind am Wendehammer der Straße B 1 öffentliche Stellflächen festzusetzen. Die Errichtung von Nebengebäuden einschli. Garagen in Vorgärten (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze bzw. Straßenschnittlinie) ist nicht gestattet.
 - Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken mit vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die jeweilige Straße zu stellen.
 - Oberirdische Gasbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken (hinter Gebäudefluchtlinie in Vorgärten). Die Installation als Gemeinschaftsbehälter ist statthaft.
 - Einfriedungen, Bewuchs und Nebenanlagen im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB**
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen als private Grünflächen anzulegen und als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten flächenrichtig zu unterhalten.
 - Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Abweichende Gestaltungsabsichten sind im Bauantrag zu begründen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 und § 179 BauGB sowie § 8, Abs. 2 BNatSchG**

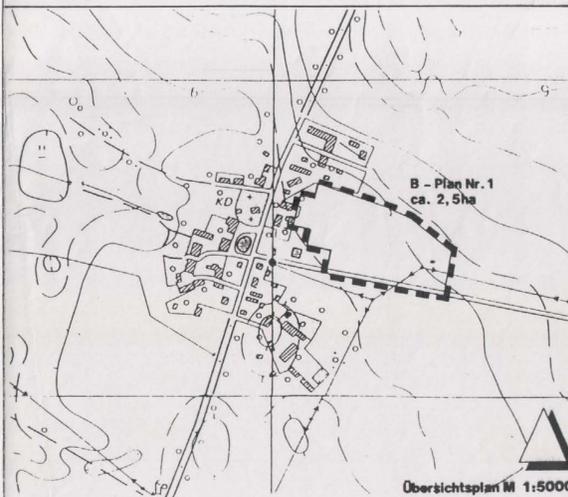
Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8(2) BNatSchG

 - Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
 - Zur Erhaltung vorhandener Gehölze wird die Einhaltung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - gefordert.
 - Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
 - Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie wettigungsstabile Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.
 - Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuliefern (über offene Gräben, Drainagesystem bzw. örtliche Versickerung).

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 8, Abs. 2 BNatSchG
siehe auch Festsetzungen der Punkte IV. und VI.
- Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB**
 - Zur Schaffung einer, das Ortsbild prägenden, Ortsrandbeplantzung sind zum Schutz und als Übergang zur freien Landschaft auf den Grundstücken am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes 4 m breite Gehölzplantzungen aus vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern 3-5-reihig in geschwungenen Linien anzulegen (vorzugsweise zu verwendende Gehölze siehe Begründung).
 - An den Erschließungsstraßen B 1 und B 2 sind jeweils 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie in regelmäßigen Abständen (12-15 m) auf den Grundstücken kleinkronige Bäume (Zierapfel-Malus spec., Japanische Kirsche - Prunus spec. oder Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang 12-14 cm, Hochstamm, 3 x verpfälzt, mit Ballen), um einen allezeitigen Charakter zu erzielen.
 - An der Seestraße A ist nördlich zwischen Fahrbahnkante und Gehweg ein 2,0 m breiter Grünstreifen (Verkehrsgrün) anzulegen, der mit Sträuchern bis 70 cm Höhe zu bepflanzen ist (Straucharten s. Begründung).
 - Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern im ersten Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

PELSIN
Landkreis Ostvorpommern
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 1
"Eigenheimbau an der Seestraße"



ENTWURF Maßstab: 1:1000 Datum: 2/95

Maßgaben und Auflagen eingearbeitet: 10/95

A & S architekten & stadtplaner GmbH
Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/581020
Fax: 0395/5810215

