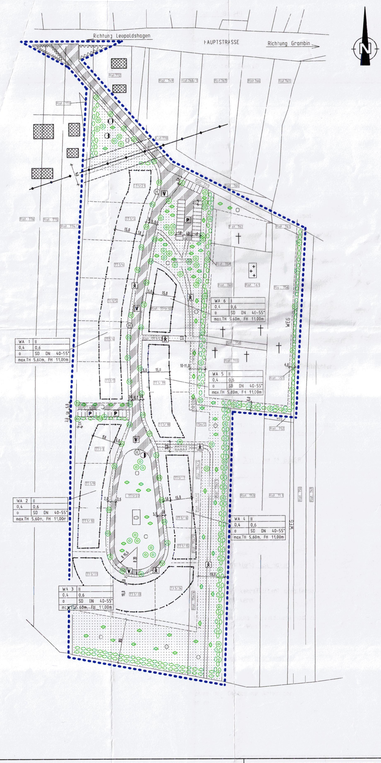
TEIL A Planzeichnung



Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) WA- Allgemeines Wohngebiet	Anzahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
GRZ- Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	GFZ = Geschoßflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) o = offene Bauweise	Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) SD 40 Grad - 55 Grad
TH, FH,	

Baugrenze (§ 9Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- V verkehrsberuhigter Bereich
- P öffentlicher Parkplatz
- Fußgängerbereich

Fläche für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

- Flüssig-Gas-Tankanlage
- Hydranten
- Abwasserpumpstation

Darstellung ohne Normcharakter

- Grundstücksgrenzen

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

- vorh. Mittelspannungsleitung oberirdisch 20kV
- Sicherheitsstreifen als Mindestabstand zur 20 kV-Leitung, B= 14,0 m

Grünfläche
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Friedhof

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zugunsten der EMO belastete Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Satzung der Gemeinde Mönkebude über 1.Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/97 "Pommersches Runddorf"

Aufgrund des §86 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006, (GVOBl. M-V S.102) und §5 Abs.1 KV M-V vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S.205) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mönkebude vom 26.03.2009 Beschluss- Nr. 038/017/2009 die bestehende Satzung wie folgt geändert und erlassen (Stand März 2009)

1. Höhenanordnung
Der OK-Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45cm über dem Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen.

2. Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40 Grad und 55 Grad zulässig.
Nebengebäude ausgenommen Carports, sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 45 Grad zu errichten.

3. Dachdeckung
Für die Dacheindeckung der Wohn- und Hauptgebäude in den Gebieten WA2, WA3 und WA4 ist ausschließlich Schilfrohrdeckung zulässig.
In dem Gebiete WA1, WA5 und WA6 dürfen Pfannen, neben Schilfrohreindeckungen auch Dachsteineindeckungen zulässig.
Nebengebäude und Carports sind mit Schilfrohr oder Dachsteinen einzudecken.

4. Dachüberstände
Dachüberstände über 70cm sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Dachüberstände über dem Eingangsbereich. Diese sind nur bis 150m zulässig und dürfen 25% der Traufhöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind größere Dachüberstände bis höchstens 1,50m nur bei Blockbauarbeiten über die gesamte Breite desselben zulässig.

5. Dachgauben
Die Breite der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.

6. Dachflächenfenster
nicht begrenzt

7. Anbauten
Rundfunk- und Fernsehantennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie nach technischen Möglichkeiten bei freistehenden Häusern auf der von der öffentlichen verkehrsfläche abgewandten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der Dachfläche zu montieren.
Parabolantennen dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade nicht angebracht werden.

8. Außenwände
Als Außenwände in den Bereichen WA2, WA3 und WA4 sind nur Holzblockwände mit Ausfachung zulässig. Die Ausfachung der Außenhaut hat mit Ziegel oder Putz zu erfolgen.
In den Bereichen WA1, WA5 und WA6 sind auch Außenfassaden als Putz- und Klinkerfassaden und Holzfassaden zulässig.
Eine Verkleidung der Giebeldreiecke mit Holz ist zulässig.
Grundsätzlich sind an den Außenflächen Signal- und Leuchtfarben, "Knallbau" sowie "Rosengrün" unzulässig.
Ziegel und Klinker sind ausschließlich in den Farbtönen weiß, gelb, braun und rot zulässig.
Die Holzblockwände und die Holzverkleidungen der Giebeldreiecke sind ausschließlich in natur, in Braunton Öl, bis Ebenholz und gotherrot zulässig. Die genannten Farben sind in hellen Farbtönen aus weiß, gelb und braun zu gestalten.

9. Fenster und Türen
Fenster und Türen sind in den Bereichen WA2, WA3, und WA4 nur als Holzkonstruktion zulässig.
Die Farbgestaltung muß mit Naturtönen oder Erdtönen erfolgen.
In den Bereichen WA1, WA5 und WA6 sind auch Fenster aus Kunststoff zulässig. Die Farbgestaltung der Fenster ist mit der gewählten Fassade in Einklang zu bringen.

10. Garagen, Carports, Nebengebäude
Die Fassade von Garagen und Nebengebäuden ausschließlich Carports ist der des dazugehörigen Hauptgebäudes anzugleichen.

11. Als Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich nur Hecken und Zäune zulässig.
Die Höhe der Zäune darf maximal 1,00m betragen.
Die Höhen der Hecken darf maximal 1,00m entlang der Straßen und an den übrigen Grundstücksgrenzen maximal 1,50m betragen. Die straßenseitige Einfriedung darf nur mit Holzzäunen oder Hecken aus heimischen Laubhölzern erfolgen. Koniferengehölze und andere Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur mit durchgehender Hinterpflanzung mit einheimischen Laubgewächsen als Hecke zulässig.

12. Gestaltung der nbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die Vorgartenbereiche sind, ausgenommen der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Terrassen, gärtnerisch zu gestalten.

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Baugebiet (§1 Abs. 3 Bau NVO)
WA- Allgemeines Wohngebiet (§4a BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
Ausnahmen von §4 Abs.3 Nr.3 bis Nr.5 BauNVO
-Anlagen für Verwaltung
-Gartenbaubetrieb
-Tankstellen
sind nicht zulässig

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

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
Die maximale zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,6
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs.2 als Höchstgrenze festgelegt
2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf gemessen zwischen der Fahrbahnhöhe und dem Schnitt der Außenwand und der Dachhaut maximal 5,63m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 11,00m betragen.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 EaugG)

Es wird offene Bauweise festgesetzt
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§5 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (siehe Einschreibe im Plan) festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Wohngebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straße zu errichten
Nebengebäude, Garagen und Carports mit Satteldächern müssen die Firstrichtung des Hauptgebäudes orientieren bzw. um 90 Grad zum Hauptgebäude gedreht sein.

6. Flächen für Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß §12 BauNVO (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach §12 Abs.1 BauNVO sind hinter der Gebäudefront der Hauptgebäude zurückgesetzt anzuordnen.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§7 Abs.1 Nr.11 BauGB)

siehe Einschreibe im Plan
- Fußgängerbereich
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Verkehrsberuhigter Bereich

8. Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Plan

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

9.1 Das auf befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

9.2 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit Wasser-durchlässigen Materialien zu belegen.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

siehe Einzeichnung im Plan
Für die Bepflanzung sind mit Ausnahme der Obstbäume Arten der Vorschlagsliste (siehe III) zu verwenden.

10.1 Bauanpflanzungen entlang der Straße
Entlang der Straßen sind mittelkronige Bäume (Baldrom-Crataegus oxyacantha) mit einem Stammumfang von 12-14cm in der Stammebene,
3x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt 10-15m. Die Bäume sind wirksam gegen Umknicken und Verbiß zu schützen. Der Anwachsschutz ist durch Drebock mit Baumgurt bzw. überfahrbarer Baumgitter zu sichern.

10.2 Öffentliche Grünflächen
Pflanzflächen an der südlichen Grenze der Plangebietes
An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Eingrünung mit einer 3-reihigen Strauchpflanzung mit mindestens 5 verschiedenen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Südlich des Friedhofes sind alle 25m einzeln stehende grün- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Pflanzflächen an der östlichen Grenze des Plangebietes
An der östlichen Grenze des Plangebietes ist südlich des Friedhofes eine Eingrünung mit einer 2- bis 3 reihigen Strauchpflanzung mit mindestens 5 verschiedenen Gehölzarten vorzunehmen.
An der östlichen Grenze des Friedhofes, das gleichzeitig den Friedhof begrenzt, ist eine Eingrünung mit einer einreihigen Strauchpflanzung und an der westlichen Grenze des Friedhofes eine Eingrünung mit einer 2- reihigen Strauchpflanzung mit mind. 5 verschiedenen Gehölzarten vorzunehmen.
Es sind alle 25m einzeln stehende grün- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen.
Die verbleibenden Flächen sind mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Es sind je 5 Stellplatzflächen mindestens 1 groß- bis mittelkroniger Baum mit mindestens 12-14cm Stammumfang mit 1 m Stammhöhe zu pflanzen. Je Pflanzflächen sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

Pflanzflächen im "Rondeel:
Pflanzflächen um den nördlichen Parkplatz
Es sind mindestens 3 Baumgruppen mit je 2-3 einheimischen Laubbäumen, Stammumfang 10-15cm in 80cm Stammhöhe, zu pflanzen. Im Sicherhitsbereich der vorhandenen Mittelspannungsleitungen ist eine Pflanzung von Bäumen unbzulässig.
Die verbleibenen Flächen sind mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Pflanzungen nördlich des Friedhofes
Die Fläche ist mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Pflanzflächen nördlich des Friedhofes
Die Fläche ist mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

10.3 Pflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf den geplanten Grundstücken sind je 2 Laubbäume, auch Obstbäume möglich, Stammumfang 10-12cm Stammhöhe, zu pflanzen.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von oder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten
Bepflanzung und Einfriedung sind bis max. 0,7m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
siehe Einzeichnungen im Plan

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

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich 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 Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V.

2. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Vorgartenwiesen sind hier für den Entdecker der Leiter der Arbeiten, der Grunde gerüumer sowie zufällige Zeuge, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

4. Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmal ist zur Bauablaufsicherung einzuladen.

III Hinweise

Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer Platanoides (Spitzahorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (winterlinde)
Juglans regia (Walnuß)
Aesculus hippocastrum (Roß-Kastanie)
Betula pendula (Weißbirke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Rotdorn)

Sträucher:
Corylus avellana (Hasselnuß)
Prunus spinosa (Schlehe)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Kartoffelrose)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)

Satzung der Gemeinde Mönkebude über 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/97 "Pommersches Runddorf"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl.I S.3018) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Mönkebude vom 26.03.2009 Beschluss-Nr. 038/017/2009 folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/97 "Pommersches Runddorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.09.2007

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2009 bis zum 23.02.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.12.2008 bis zum 06.01.2009 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 05.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist den betroffenen mitgeteilt worden.

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

6. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und der daraus hervorgegangenen Begründungen/Ergänzungen ist eine neue Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 06.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.03.2009 gegeben

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2009 gebilligt.

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

9. Die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 26.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Mönkebude, den 02.04.2009 — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 11 Mai 2009 als richtig dargestellt. Ich bin mir für die Richtigkeit der Darstellung der Grenzzeichen und der Vollständigkeit der bis zum Tage der Ausfertigung erfolgten Eintragungen in das Liegenschaftskataster verantwortlich. Es können weitere Ansprüche aus der Darstellung der Grenzen und der Eintragungen in das Liegenschaftskataster nicht abgeleitet werden.

Poseritz, den 11 Mai 2009 — Der Vermessungsingenieur

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mönkebude, den 07.04.2009 — Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Bebauungsplan zur Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden im amtlichen Mitteilungsblatt Jahrgang 5 Nr.04 vom 08.04.2009.
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 Kriterien und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§5 Ab. 2a) und (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 08.04.2009 in Kraft getreten.

Mönkebude, den 09.04.2009 — Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 2/97 1. Änderung

"Pommersches Runddorf"

DER GEMEINDE MÖNKEBUDE

Datum	Änderungsvermerk	Bearbeitung

BAUPLANUNGSBÜRO•ANGELA ZEISLER
für Städtebau
17358 Torgelow • Wilhelmstrasse 48

Änderungsfolge	Gemeinde Mönkebude über Amt "Am Stettiner Haff" Stettiner Strasse 1 17373 Ueckermünde			
Bearbeiter: Schwarm	Maßstab: 1: 1000	Projekt-Nr.:	Datum: 23.01.09	Lp.-Nr.: 24.13.001

A/B = 5/92 / ESRI (1:1000) — A 1010