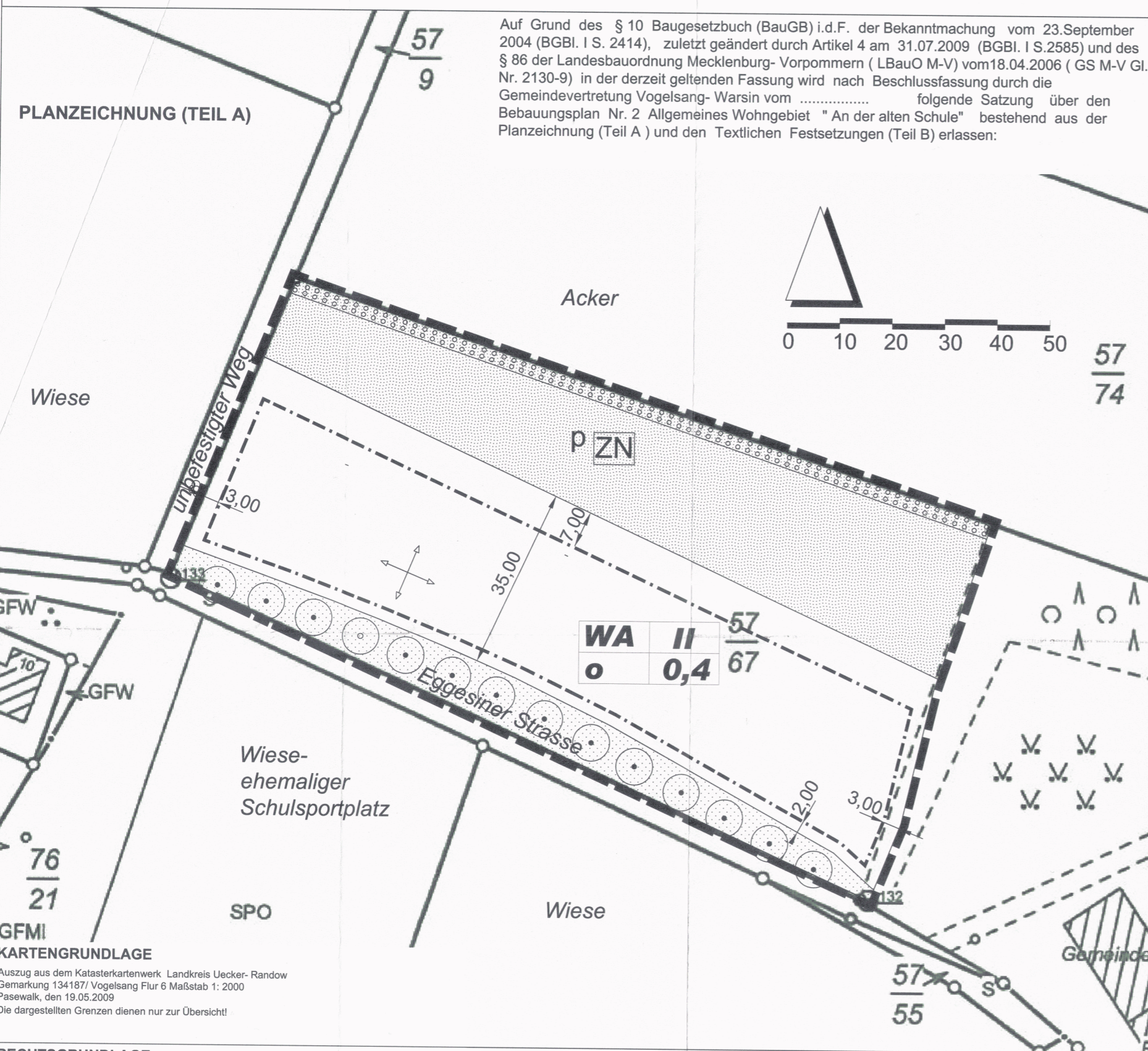


# SATZUNG DER GEMEINDE VOGELSANG - WARSIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET " AN DER ALTEN SCHULE" - SATZUNG



**RECHTSGRUNDLAGE**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 687)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.-Vorpommern Gl. Nr. 2130-9)

**HINWEISE**

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Nach § 34 LNatG ist es verboten, in der Zeit vom 15.03.-30.09. eines jeden Jahres Bäume, Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist außerhalb dieser Sperrzeit vom 31.10.-14.03. zu schaffen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
<b>WA</b> allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
<b>0,4</b> Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
--- Baugrenze	§ 23 BauNVO
→ Firstrichtung der Hauptgebäude	
VERKEHRSLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
⊞ Straßenverkehrsfläche	— Straßenbegrenzungslinie
GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
P Private Grünfläche	ZN Zweckbestimmung: Zier- und Nutzgarten
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB
o Anpflanzen: Bäume	o Erhaltung: Bäume
⊞ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Anpflanzgebot)	
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs.7 BauGB
⊞ Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER	
— Flurstücksgrenze	⊕ Vorhandene Bäume- außerhalb des Plangebietes
57/67 Flurstücksnummer	← 20,00 m Bemessung in m
Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B**

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
  - Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
 

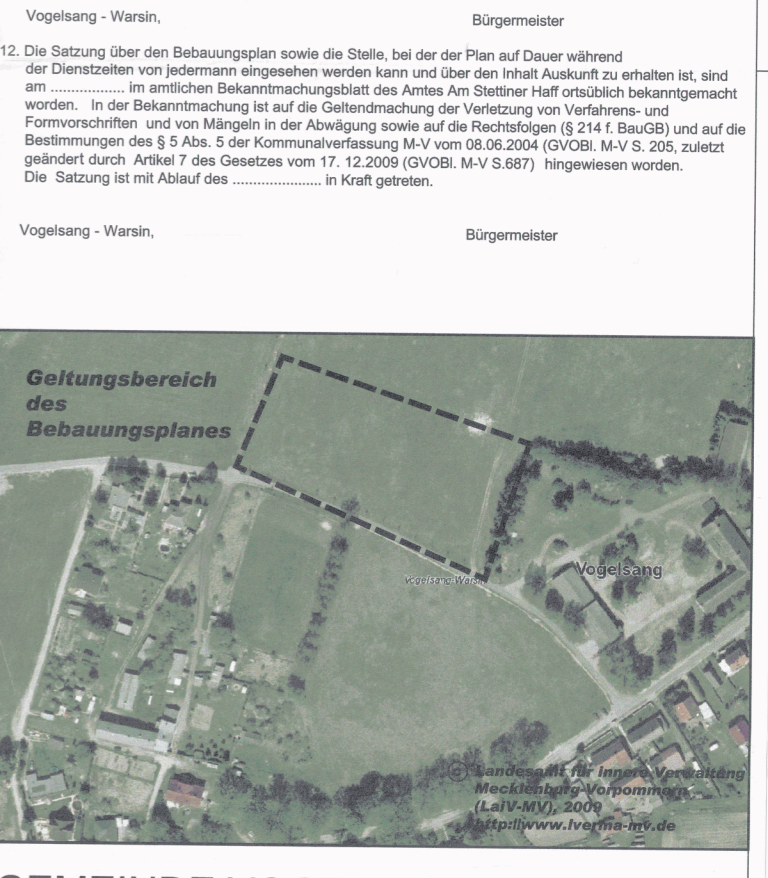
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Für die Gebäude ist nur eine maximale Traufhöhe (Schnitlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachdeckung) von 4,50 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt vor Mitte des Hauses zulässig. § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. § 22 BauNVO
  - Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig.
  - Das Überbauen der Flächen zwischen der Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Garagen, Carports und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen mindestens 1200 m<sup>2</sup> betragen. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Je Einzelhaus sind nur eine Wohnung, zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 

Unverschmutztes Regenwasser ( z.B von Freiflächen und der Dachentwässerung ) ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und zu verwerten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
  - Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine mindestens 3,00 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Abstand zur Grundstücksgrenze 2,00 m. Abstand in der Reihe : 1 m
  - Pflanzqualität: leichte Sträucher
  - Gehölzarten:
 

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangener 800 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche ein Laubbaum einheimischer, standortgerechter Art mit natürlicher Kronenform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs), Stammumfang 12-14 cm in 130 cm Stammhöhe oder ein Obstbaum, Hochstamm, standortgerechter Kernobststamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Erhaltungsgelände Bäume: Der vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen und zu pflegen. Abgänge Laubbäume sind nachzupflanzen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Gemeindevertreterversammlung am 09.07.2009. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2009.
- Die Gemeindevertretung Vogelsang - Warsin hat am 11.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 01.03.2010 bis zum 08.04.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.02.2010 bis zum 07.04.2010 ortsüblich (durch Aushang) bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 11.02.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lage-richtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lage-richtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.06.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2010 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.02.2010 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. 12.2009 (GVOBl. M-V S.687) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.02.2010 in Kraft getreten.



**GEMEINDE VOGELSANG- WARSIN**  
Landkreis Uecker-Randow

**Bebauungsplan Nr. 2 SATZUNG**  
**Allgemeines Wohngebiet " AN DER ALTEN SCHULE"**

<b>AUFTRAGGEBER:</b> Gemeinde Vogelsang-Warsin, vertreten durch Amt Am Stettiner Haff Stettiner Strasse 1 17367 Eggesin	<b>AUFTRAGNEHMER:</b> A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplaner - beratende ingenieure Am Stettiner Haff 1 17367 Neubrandenburg Fax: (0395) 5810215
Maßstab: 1:500	Architekt: Dipl.-Ing. Marita Klohs
Phase: <b>SATZUNG</b>	Datum: 30.05.2010
Projektnummer \ Pfad: 2009B038/40/SATZUNG	