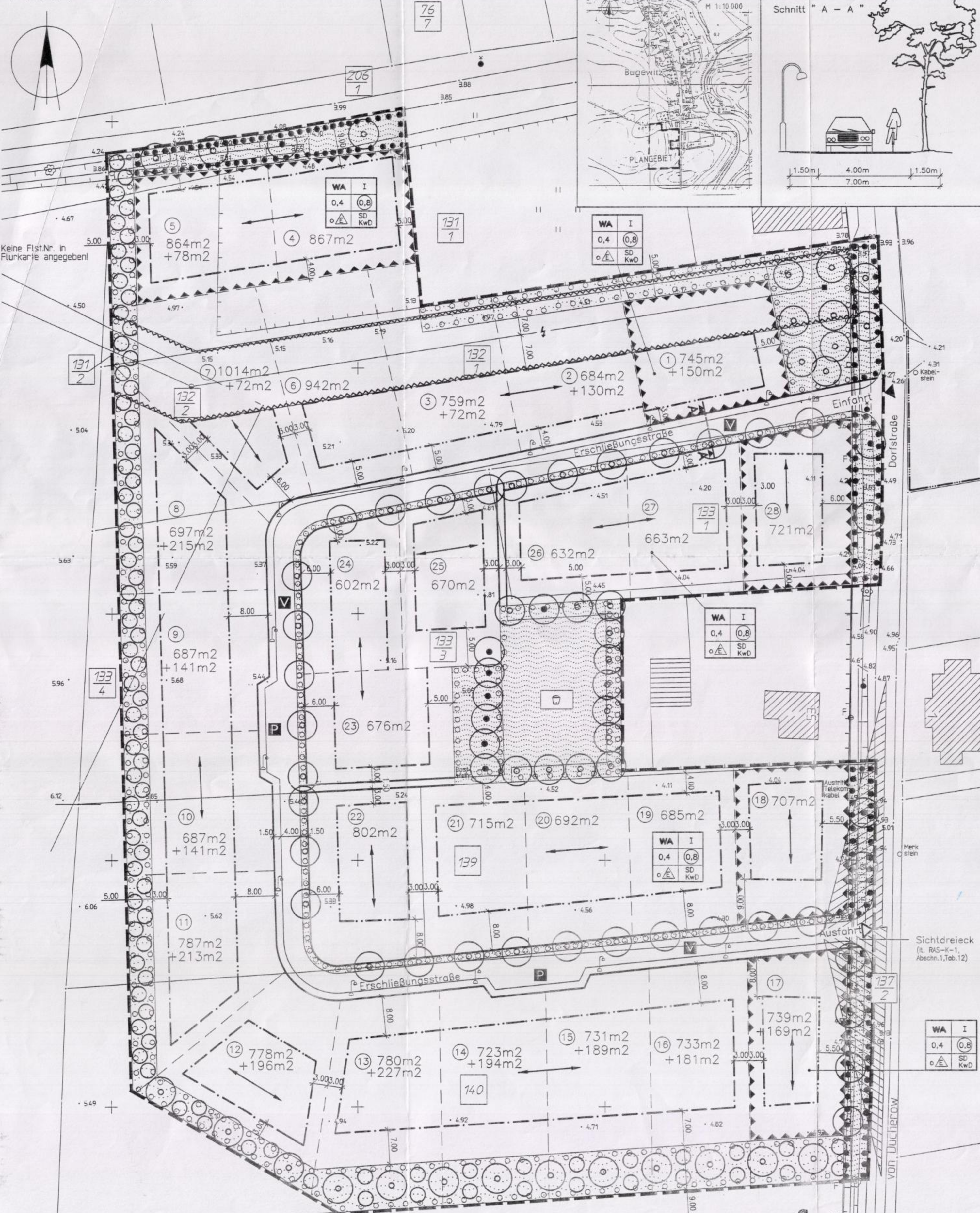


BEBAUUNGSPLAN NR.1 "BUGEWITZ-SÜD-WEST"

Bugewitz, Landkreis Ostvorpommern
PLAN - Teil A



Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan M 1:500 des Vermessungsbüros
Hoffmann & Partner, vom Dezember 1995

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
17031 Neubrandenburg, Landwehrstraße 42, Telefon 42 52 500

SATZUNG DER GEMEINDE BUGEWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 "BUGEWITZ-SÜD-WEST"

Aufgrund des Par.10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 486) und durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 sowie nach Par.86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.11, S. 549) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.09.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 für das Gebiet "Bugewitz-Süd-West" erlassen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzung des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl.I.S.58, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
WA	1.Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.4 BauNVO
0,4 0,8 I	2.Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.16,17 BauNVO
E o	3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Nur Einzelhäuser zulässig Offene Bauweise Baulinie Baugrenze	Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB Par.22,23 BauNVO
P V	4.Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkflächen Verkehrsberuhigter Bereich Einfahrt	Par.9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
G P	5.Grünflächen Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Spielplatz	Par.9 Abs.1 Nr.15 BauGB
WA I 0,4 0,8 SD KwD	6.Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen Erhaltung Bäume Anpflanzung Bäume	Par.9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB Par.9 Abs.1 Nr.25b BauGB Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB Par.9 Abs.1 Nr.25b BauGB Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB
WA I 0,4 0,8 SD KwD	7.Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Par.9 Abs.7 BauGB Par.9 Abs.1 Nr.10 Abs.6 BauGB Par.9 Abs.1 Nr.24 Abs.6 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

-----	Geplante Grundstücksgrenzen
SD	Firstlinie
KwD	Satteldach
1 - 28	Krüppelwalmdach
685m2	Nummerierung der geplanten Parzellen
150m2	Parzellengröße ca.
↓	Anteil private Grünfläche
↓	Gehwegleuchte
WA I 0,4 0,8 SD KwD	Nutzungsschablone Baugebiet Grundflächenzahl Bauweise
139	Zahl der Vollgeschosse Geschoßflächenzahl Dachform
---	Flurstücksnummer
---	Ausfahrt
---	20 KV-Freileitung

HINWEIS
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Par.11 DSchG M-V (GVB, M-V Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein. Der Fundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten (Mutterbodenabtrag bei Erschließung und Bebauung) ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. Par.11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Par.11 Abs.3).
3. Bei archäologischen Notbergungen - die nicht völlig auszuschließen sind - gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers (Par.6 Abs.5 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.02.1994 / 12.06.1995.
Die ortsübliche Bekanntmachung, des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.07.1995 bis zum 26.07.1995 erfolgt.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 22.08.1997 durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.08.1995 ist nach Par.3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.4.98 bzw. 2.4.98 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 01.07.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.08.1995 bis zum 22.08.1995 nach Par.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 31.03.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 31.03.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes sind im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (Par.3 Abs.3 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen/Ergänzungen nicht berührt (Par.13 Abs.1 BauGB).
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.09.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.09.1997 gebilligt.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.04.98 Az: 61.110.01/98 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhellenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.08.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.04.98 Az: 61.110.01/98 bestätigt.
Bugewitz, den 8.4.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit abgefeuert.
Bugewitz, den 14.03.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

14. 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 in der Zeit vom 22.08.1995 bis zum 22.08.1995 durch Aushang ortsüblich 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 (Par.215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par.44, 246 a Abs.1, Satz 1 Nr.9 BauGB) und auf die Bestimmungen des Par.5 Abs.5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V S.249) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 22.08.1995 in Kraft getreten.
Bugewitz, den 14.03.98 - Unterschrift -
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Par. 9 BauGB

- Nebengebäude können an der Baulinie bzw. zurückgesetzt angeordnet werden. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 2.4
- Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die Traufhöhe von 4,00m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50m zur Straßenkante der Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Maßgeblich ist die ausbaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die mittlere Höhe der Schrittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 1; Abs.2
- Von den gem. Par.4 Abs.3 Nr.4 u. Nr.5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden mit dieser Festsetzung "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nach Par.1 Abs.6 Nr.1 u. Abs.9 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 1 in Verbindung mit Par.1 Abs.5 BauNVO
- Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 2.4

Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund der Lärmbelastung durch die Kreisstraße OVP50 für die Straße nächstliegenden geplanten Wohngebäude, in den gekennzeichneten Bereichen, bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel 30 dB(A) nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände zu verwenden. Die gesamten Außenbauteileflächen haben entsprechend DIN 4109 ein erforderliches Schalldämm-Maß von erf. $R_{w,erb}$ [dB(A)] = 30 einzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller/Bauherrn auf den Einzelfall abgestellt als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß Par. 9 BauGB in Verbindung mit Par.86 der Landesbauordnung M/V

- Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen als auch rote bis rotbraune Ziegelmauern zulässig. Bei Bedarf dürfen Giebelflächen im Dachreih mit Holz verkleidet werden.
- Gashochbehälter sind mindestens 2,00m gegenüber der Baulinie zurückgesetzt anzuordnen.
- Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung von 38°-45° zulässig. Eine harte Bedachung aus roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.
- Die Ausführung der Auffahrten, pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt, bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anlieger selbst vorzunehmen.

Festsetzungen zur Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Par.9 Abs.1 Pkt.20 BauGB und Par.202 BauGB

- Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und in sinnvoller Folgenutzung zuzuführen.
- Erforderliche Böschungen sind landschaftsgerecht mit unterschiedlichen Neigungen zu modellieren.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Par.9 Abs.1 Pkt.20 BauGB und Par.202 BauGB

- Die entsprechend für Ausgleich sowie mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen; das natürliche Bodenerief ist zu erhalten.

Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege, Entwicklung, Erweiterung und Wiederherstellung von Biotopen gem. Par.9 Abs.1 Pkt.25b, Pkt.20 und Par.9 Abs.1 Pkt.16 BauGB

- Die vorhandenen Bäume entlang der Dorfstraße und an der nördlichen Begrenzungsstraße sind zu erhalten.
1 Ulmus glabra - Berg-Ulme
1 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
3 Tilia spec. - Linde
- Die Obstbäume am geplanten Spielplatz sind zu erhalten.
7 Malus sylvestris - Apfelbaum
- Die Fußwege zum Spielplatz sind grundsätzlich nicht voll zu versiegeln.
- Die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken ist zu gewährleisten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Par.9 Abs.1 Pkt.25a BauGB

- Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreieck zu sichern:
29 Acer platanoides - Spitzahorn H 3xv.m.B.12-14
- An der Dorfstraße sowie entlang der nördl. Bearbeitungsgränze sind folgende Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreieck zu sichern:
9 Tilia cordata - Winterlinde H 3xv.m.B. 14-16
- Auf der Grünfläche an der Dorfstraße sind folgende Bäume zu pflanzen und mit Dreieck zu sichern:
7 Aesculus hippocastanum - Gemeine Roßkastanie H 3xv.m.B. 14-16
- Am Spielplatz sind Obstgehölze zu ergänzen und mit Baumfahl zu sichern:
12 Malus sylvestris - Apfelbaum H 3xv.D.B.10-12
- Folgende Straucharten sind als Straßenbegleitgrün zu pflanzen:
- Höhe bis 0,70 m in Sichtdreiecken 4T.o.B. 20-30, 3 Stck/m2
Spiraea alba - weiße Zwerg-Spiere
- Höhe bis 1,50 m 2xv.o.B. 30-40, 2 St./m2 auf übrigen Flächen
Rosa nitida - Glanzrose, Deutzia gracilis - niedrige Deutzia
Salix purpurea "Nana" - Purpur-Weide,
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
- An der westlichen Bearbeitungsgränze ist eine 5m breite Schutzpflanzung und als südliche Begrenzung eine 9 m breite Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen.

SATZUNG DER GEMEINDE BUGEWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 "BUGEWITZ-SÜD-WEST"

LANDKREIS OSTVORPOMMERN
GENEHMIGUNGSEXEMPLAR 4. KOPIE

Gemarkung: Bugewitz Flur: 1
M 1:500 Datum:1998