

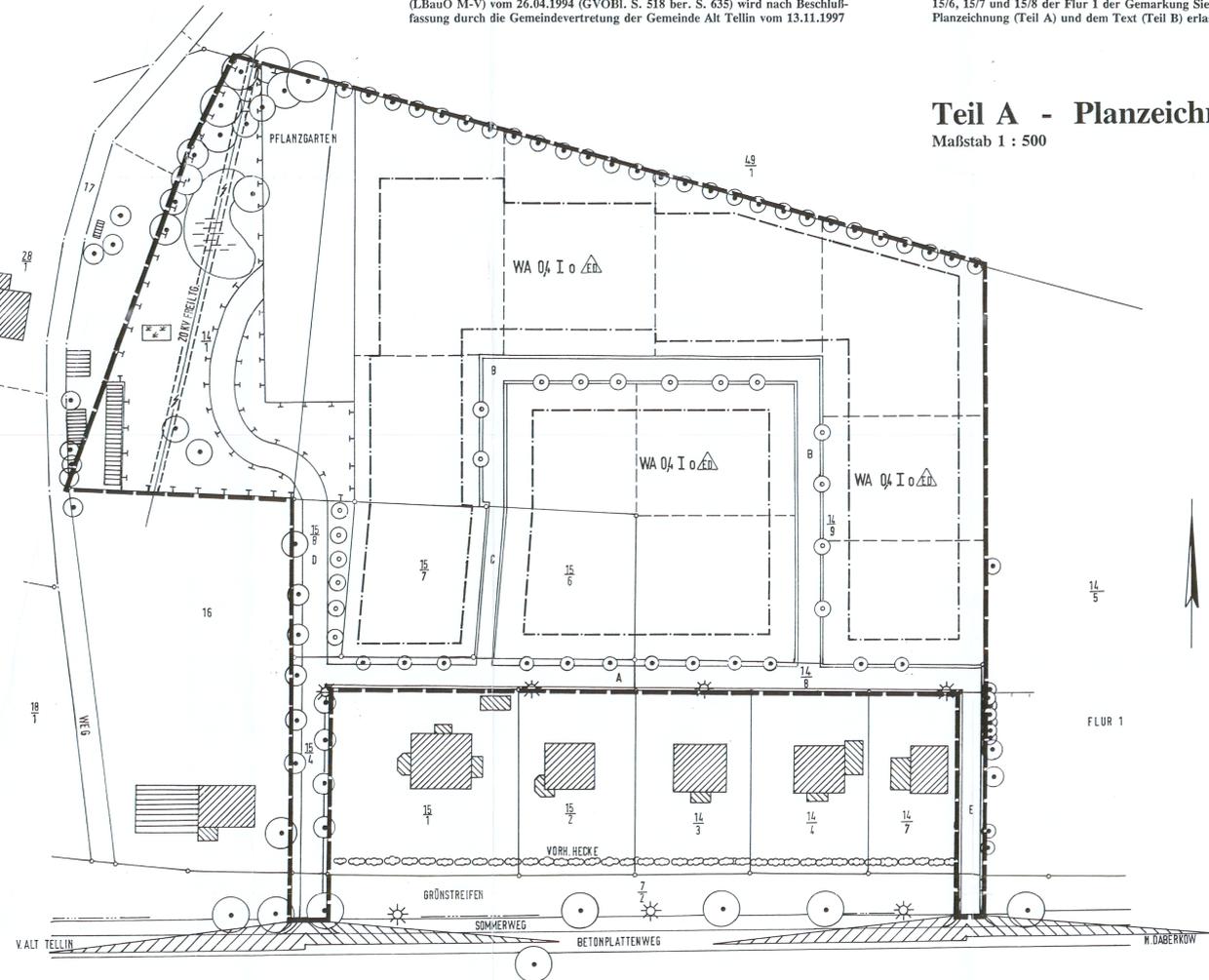
Satzung der Gemeinde Alt Tellin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow"

für das Gebiet der Flurstücken 7/2 (teilweise), 14/1 (teilweise), 14/8, 14/9, 15/4, 15/6, 15/7 und 15/8 der Flur 1 der Gemarkung Siedenbüssow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (L.BauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Tellin vom 13.11.1997

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow" für das Gebiet der Flurstücken 7/2 (teilweise), 14/1 (teilweise), 14/8, 14/9, 15/4, 15/6, 15/7 und 15/8 der Flur 1 der Gemarkung Siedenbüssow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



Planlegende

I. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gen. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
O4 Grundflächenzahl
I max. Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen**
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
0 offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt

5. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu erhaltener Einzelbaum - Altbestand
- zu erhaltener Einzelbaum - Jungpflanzung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu entwickelndes Feuchtbiotop
- Anlagen einer Wiese und Bepflanzung mit Baumgruppen oder Einzelbäumen
- Baumneupflanzungen im Straßenraum
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gen. § 9 Abs. 7 BauGB
Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gen. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
als Pflanzgarten zu nutzende Fläche

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

- Flurstückennummern
- Flurstücksgrenze

FLUR 1

- Sonstige Kennzeichnungen**
geplante Grundstücksgrenze
vorhandene Bebauung
vorhandene Beleuchtungskörper
vorhandene 20-kV-Freileitung der EMO AG Neubrandenburg
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
n. Alt Tellin Ortsverbindungsstraße daberkow - Alt Tellin
Sichtdreieck
vorhandene Wohnbebauung
vorhandene Hecke

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 199), S. 466
- die Pflanzungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 238)

- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (L.BauO M-V)

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (NatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in einem des durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
1.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeanteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
1.2. Garagenbauten über 30 m² Grundfläche sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Nebenanlagen und Stellplätze in einem des durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Garagen über 30 m² Grundfläche, deren Zulässigkeit gemäß der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.
1.4. Nebenanlagen in einem des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartenelemente und Anlagen für die Kleintierhaltung sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gartenelemente: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gen. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
3.1. **Baumplantagen im Bereich des Verkehrsraumes**
3.1.1. Im Bereich des neu zu realisierenden Straßenraumes sind insgesamt 18 einheimische Laubbäume (Acer platanoides, Stammumfang 14 cm - 16 cm) zu pflanzen, der Mindestabstand zwischen 2 Bäumen beträgt 7 m, der maximale Abstand beträgt 20 m. Die Einzelstandorte sind vor Überfahren durch WZ zu sichern.
3.2. **Anlage einer Wiese und Bepflanzung mit Baumgruppen bzw. Einzelbäumen**
3.2.1. Die ausgewiesene Wiesenfläche ist, naturnah einzusähen (Kräuterwiese) und extensiv zu bewirtschaften.
3.2.2. Je 300 m² zur Verfügung stehender Wiesenfläche ist ein einheimischer Laubbau entsprechend Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung kann sowohl als Einzelbaum als auch innerhalb einer Baumgruppe erfolgen.
3.3. **Ökologische Gestaltung des Feuchtbiotops**
3.3.1. Das sanierte Feuchtbiotop ist biotopnah zu gestalten. Dazu sind neben Tiefwasser- auch Flachwasserzonen zu realisieren. Darüber hinaus ist eine Büschung mit einer Mischung von grübelgründlich 1 : 4 auszubauen. Damit soll gesichert werden, daß das Biotop als Lurchlebensraum angenommen werden kann.
3.4. **Pflanzpflichten auf den Baugrundstücken**
3.4.1. Je Grundstück sind innerhalb eines Jahres nach Realisierung der Bebauung zwei einheimische Laubbäume bzw. 4 hochstämmige einheimische Obstbäume entsprechend Artenliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind mind. 10 % der Baugrundstücke als Wiesenflächen bzw. Feuchtbiotop (biotopnah ortstypisch mit Umland) auszubilden.
3.5. **Artenliste**
3.5.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume stehen folgende Arten bzw. Sorten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung:
3.5.2. **Laubbäume, Solitär**
Acer platanoides (Spitzahorn) Hochstamm, 14-16cm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Hochstamm, 14-16cm
Betula pendula (Hängebirke) Hochstamm, 14-16cm
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Hochstamm, 14-16cm
Fagus sylvatica (Holzapfel) Hochstamm, 10-12cm
Prunus avium (Vogelkirsche) Hochstamm, 14-16cm
Pyrus communis (Hohlbirne) Hochstamm, 10-12cm
Quercus robur (Eichen) Hochstamm, 10-14cm (m. Drahtb.)
Salix alba (Silberweide) Hochstamm, 12-14cm
Sorbus aucuparia (Hornahorn) Hochstamm, 14-16cm
Sorbus domestica (Speierling) Hochstamm, 10-12cm
Tilia cordata (Wibbelslinde) Hochstamm, 14-16cm
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Hochstamm, 14-16cm
Crataegus monogyna (Weißdorn) Solitär, 150-200cm (m. Drahtb.)
Prunus padus (Traubenkirsche) Solitär, 150-200cm (m. Ballen)
- 3.5.3. **Obstbäume - zulässige Sorten**
Apfel Birnen Kirschen
Boskop Clapps Liebling Kirschling
Kretzacher Gute Luise Buttner's Rote
Cox Orange Williams Christbirne Nadelringler
Gloster Köstliche von Chaux Schneiders Späte
Gravensteiner Madame Verte Schöne von Marienhof
Kaiser Wilhelm Ludwigs Frühe
Melrose Malvonne Rubinwechel

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

- Dach (gilt nicht für Garagen und andere Nebengebäude)**
1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Krüppelwalm bzw. Satteldach mit Dachneigungen zwischen 28° und 52° zulässig.
1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.3. Dachaufbauten und Dachneigungen dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 3,5 m Abstand halten.
1.4. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazit Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Schornsteinköpfe sind den Farbton der Dachziegel/-steine oder der Klinkerung anzugleichen.
- Außenwände von Baukörpern**
1.1. Holzverkleidungen, wenn sie mehr als 30 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.
- Sockelabschluss**
1.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem Niveau der Verkehrsfläche, an die angeschlossen wird, angelegt werden.
- Aufstellen von Flüssiggasbehältern**
1.1. Das Freie Aufstellen von Flüssiggasbehältern in Bereich der Grundstücke ist unzulässig. Soll Flüssiggas als Brennmaterial dienen, sind die Gasbehälter so anzuordnen, daß eine unmittelbare Sichtverbindung zur erschließenden Verkehrsfläche nicht gegeben ist. Die Sichtverbindung ist durch geeignete bauliche Anlagen, durch Pflanzungen bzw. durch das Versenken der Gasbehälter in den Erdboden zu erzielen.

Hinweise

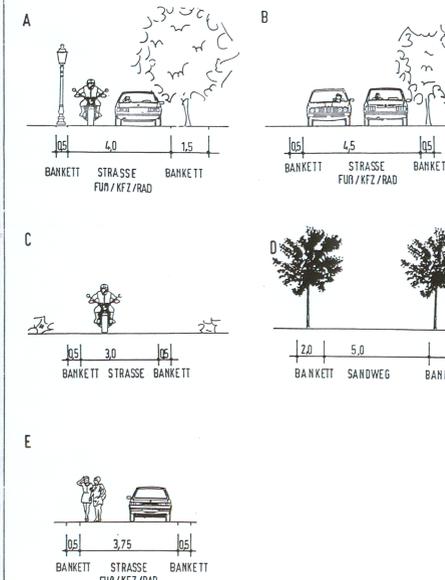
- Boddenkmalpflege**
1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Boddenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Boddenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell aufzufindende Funde gen. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Entwässerungsanlagen**
1.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind unverzüglich und ordnungsgemäß anzuschließen.
- Löschwassererzeugung**
1.1. Der in Plangebiet gelegene Teich ist mit einer Löschwasserentnahmestelle auszustatten.
- Energieversorgungsleitungen**
1.1. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0212 einzuhalten.
1.2. In den Gefahrenbereich von Freileitungen (U₀ > 1 kV; allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgehenden Leiter) darf nicht eingegraben werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muß jederzeit gewährleistet sein. Restrisikofolien der Maststandorte sind Standsicherheits- und Beschädigungen von Versorgungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.
1.3. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelhöhe ist Handschachtung erforderlich. Leitungsstrassen sind von Baupflanzungen freizuhalten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 14.03.1997 bis zum 03.04.1997 erfolgt.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPZO und § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO beteiligt worden.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauNVO-Maßnahme, wurde mit dem Hinweis auf einen dringenden Wohnbedarf auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 3 BauNVO-Maßnahme, wurde am 01.09.1997 ein Anhorngutachten festgesetzt, in dem die Träger öffentlicher Belange ihre Belange geltend machen können.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 31.07.1997 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.08.1997 bis 02.09.1997 während folgender Zeiten:
Mo. 8.00 - 12.00 Uhr, 12.30 - 16.00 Uhr
Di. 8.00 - 12.00 Uhr, 12.30 - 16.00 Uhr
Mi. 8.00 - 12.00 Uhr, 12.30 - 16.00 Uhr
Do. 8.00 - 12.00 Uhr, 12.30 - 16.00 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
im Amt Tutow, Bauamt, Platz der Einheit 1 nach § 2 Abs. 2 BauNVO öffentlich auslegen. Dabei wurde die Dauer der Auslegung in Übereinstimmung mit § 2 Abs. 3 BauNVO-Maßnahme, verkürzt. 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 01.08.1997 bis zum 18.08.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Demmin, d. 08. Oktober 1998
Unterschrift Leiter d. Katasteramtes
- Der katastermäßige Bestand am 02.10.1998 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerortnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.11.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.11.1997 gebilligt.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfüzung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.04.1998 Nr. 1.43.10.01-98/4 - mit Auflagen - erteilt.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Auflagen haben Beachtung gefunden. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Alt Tellin, d. 16.10.1998
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden einsehbar werden kann und über den Inhalt Anfragen zu erheben ist, sind in der Zeit vom 13.11.1998 bis zum 02.11.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Pälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 03.11.1998 in Kraft getreten.
Alt Tellin, d. 03.11.1998
Unterschrift Der Bürgermeister

Straßenquerschnitte



Übersichtskarte, Maßstab: 1:2 000



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1

PROJEKT: WOHNGEbiet SIEDENBÜSSOW
BAUHERR:
DATUM: JULI 1997 / NOVEMBER 1997 / OKTOBER 1998
MAßSTAB: 1:500
BLATT NR.:
ANLAGE:
BEARBEITET: JA / MÜ

VERFAHRENSMAPPE, BL. NR. 171

TB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlentich 7 - 17169 Demmin - Tel. 03796 221947 - Fax. 03796 127111