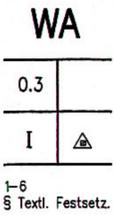
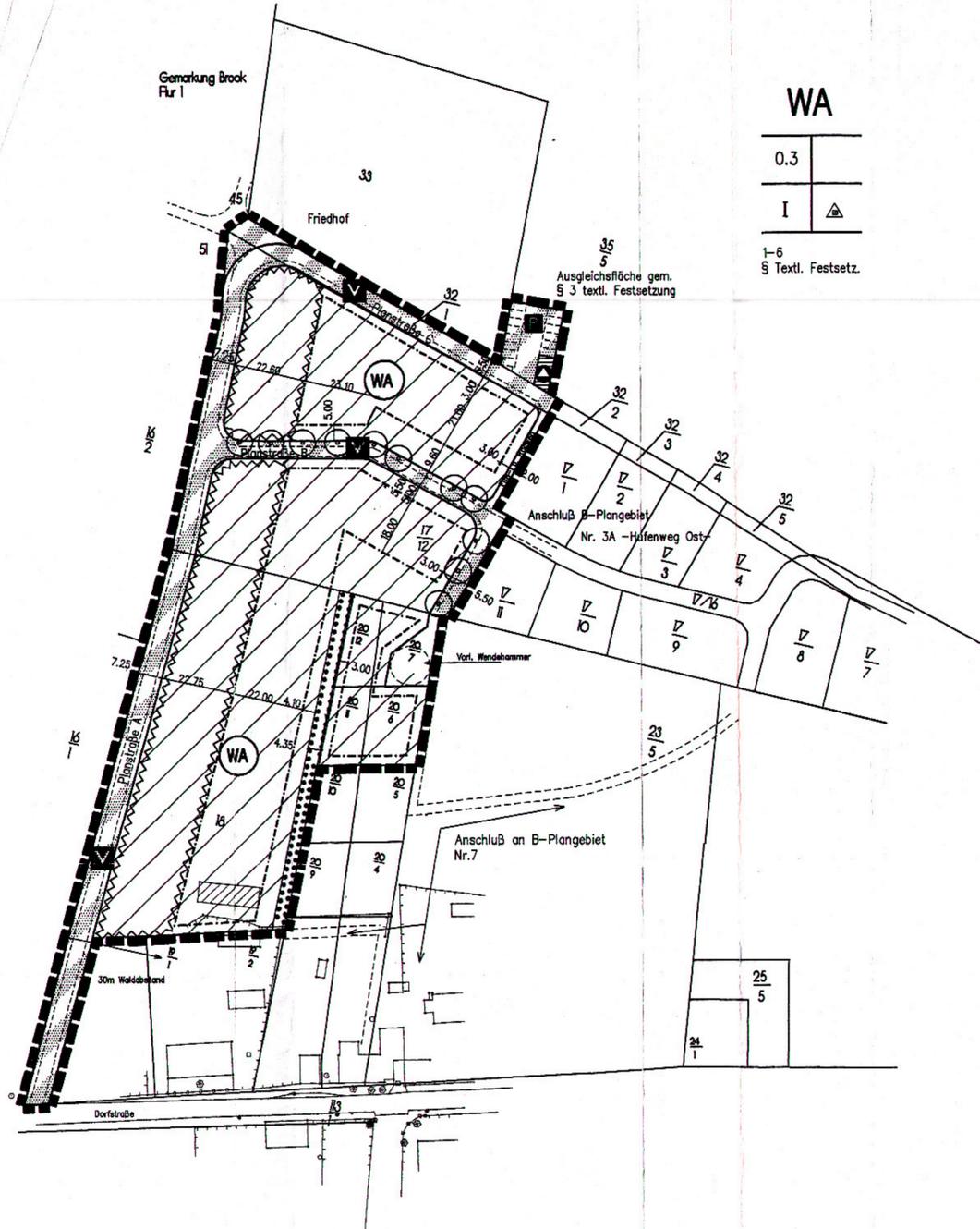


# SATZUNG DER GEMEINDE MESEKENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3B -HUFENWEG WEST-

Planzeichnung (Teil A)  
Gemarkung Gristow Flur 1

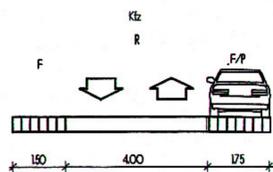


## Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

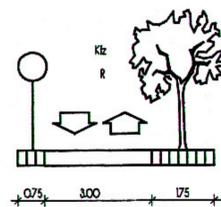
- Nutzungsschleife**
- Art d. baul. Nutzung
  - GRZ
  - Zahl d. Vollgeschosse
  - Bauweise
  - § textl. Festsetz.
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete m. Gebälbestz. (§ 9 (1) 1 BauGB/§ 4 BauVO)
- 0.3** Grundflächezahl (GRZ) (§ 19 BauVO/§ 9 (1) 1 BauGB)
- I** Zahl der Vollgeschosse (0 = Dachgeschoss) (§ 20, BauVO/§ 9 (1) 1 BauGB)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenzen** (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 23 (3) Bau-NO)
- Einzel- u. Doppelhausbeb. zulässig** (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 6. Verkehrsflächen**
- Mischverkehrsflächen (m. nachrichtl. Dorst. d. Gliederung)** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB/§ 12 u. 21a BauVO)
- Zweckbestimmung: Verkehrsruheraum** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 7. Flächen f. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Flächen für Abfallabfuhr** (§ 9 (1) 12, 14 u. Abs. 9 BauGB)
- Zweckbestimmung: Wertstoffsammler**
- 18. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. Erhaltung v. Natur u. Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen** (§ 9 (1) 25a u. (5) BauGB)
- Ampfenzonen: Bäume** (§ 9 (1) 25a u. (6) BauGB)
- 19. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 (7), BauGB)
- Umgrenzung d. Flächen, die v. Bebauung freizuhalten sind** (§ 1 (1) 10, u. (6) BauGB)
- Kennzeichnungen**
- § 1** Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)
- Gebälbestand**

Strassenquerschnitte M 1:100 Darstellung ohne Normcharakter

Strassenquerschnitt Planstraße A



Strassenquerschnitt Planstraße B u. C



## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 und 2 BauGB)**
- Gemäß der Eigenart der näheren Umgebung und gem. § 17 (1) BauNO werden Art und Maß der Nutzung folgendermaßen festgesetzt:
- | Baugbiet | Bauweise | Zahl d. Vollgeschosse | zul. GRZ |
|----------|----------|-----------------------|----------|
| WA       | ED       | 1                     | 0,3      |
- § 2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9, (1) Nr. 10 BauGB)**
- Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Zufahrten zu Stellplätzen, Zuwegungen zu Gebäuden, unterirdische Leitungen sowie Anlagen zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sofern diese die Höhe der Geländeoberfläche um mehr als 10 cm nicht überschreiten zulässig.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz vor Pflegen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)**
- Bodenbefestigung:** Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wasserdurchlässige Decks, Rasenpflaster) mit einem maximalen Aufbaueffekt von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Regenwasserverickerung:** Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück in Form von Versickerungsanlagen oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zuzuführen.
- § 4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Grundstücksfreiflächen:** Auf den Freiflächen ist mindestens die folgende Anzahl von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:
- je 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfäche mind. 1 Strauch,
  - auf Grundstücken mit mind. 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfäche mind. 1 hochstammiger Obstbaum, für jeweils weitere 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfäche jeweils 1 weiterer Baum (entweder Obstbaum oder einheimischer Laubbau).
- Strassenbegleitgrün:** Die im Straßenraum und entlang der Straße in der Planzeichnung gekennzeichneten einheimischen, standortgerechten Bäume sind innerhalb von mind. 4 m großen Baumkreisen anzupflanzen und mit Findlingen, Baumschutzbögen o.ä. vor dem Anfahren, bzw. dem Überfahren der Wurzeln zu sichern.
- Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.
- § 5 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Der räumliche Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Baumfällmaßnahmen sind grundsätzlich nur auf Antrag möglich. Während der Bauphase ist die DIN 18262 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.
- Abhängige Bäume sind durch folgende einheimische, standortgerechte Laubbäume: Säulenformen der Stieleiche (*Quercus robur* „Fastigiata“), der Harleiche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) oder Sandbirke (*Betula pendula* „Fastigiata“) zu ersetzen.
- Pflanzqualitäten:**
- Bäume als Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm), 3 x verpflanzt, je nach Art mit ohne Ballen, im Straßenraum mit Pfahlisierung;
  - Sträucherbüsche (Höhe 100-150 cm), 2 x verpflanzt, je nach Art mit ohne Ballen;
- Pflanzliste für die Bereiche eingeschränkter und uneingeschränkter Pflanzbindung:**
- | Bäume:                     | Sträucher:                     |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gemeine Kiefer             | Pinus silvestris               |
| Schwarzkiefer              | Pinus nigra var. aust.         |
| Stieleiche                 | Quercus robur                  |
| Traubeneiche               | Quercus petraea                |
| Gemeine Birke              | Betula pendula                 |
| Feldahorn                  | Acer campestre                 |
| Harleiche                  | Carpinus betulus               |
| Vogelkirsche               | Prunus avium                   |
| Mehlbere                   | Sorbus aria                    |
| Büchsenhain                | Cornus sanguinea               |
| Pflaumenhain               | Cornus europaea                |
| Liguster                   | Ligustrum vulgare              |
| Kornelkirsche              | Cornus mas                     |
| Schlehe                    | Prunus spinosa                 |
| Schwarzer Holunder         | Sambucus nigra                 |
| Hunderttausend             | Rosa canina                    |
| Brombeere                  | Rubus fruticosus               |
| Rank- und Kletterpflanzen: |                                |
| Efeu                       | Hedera helix                   |
| Geißblatt                  | Lonicera l. A.                 |
| Kletterhortensie           | Hydrangea petiolaris           |
| Waldrebe                   | Clematis l. A.                 |
| Wilder Wein                | Parthenocissus l. A.           |
| Obstgehölze:               |                                |
| Nußbäume:                  | Walnuß                         |
| Quitten:                   | Riesapfelquitten von Leskovatz |
| Apfelbäume (Auswahl):      | Baumapfel Renette              |
|                            | Goldschönherb                  |
|                            | Kaiser Wilhelm                 |
|                            | Pommerscher Krummstiel         |
|                            | Roter Bockkoop                 |
|                            | Danziger Kantapfel             |
|                            | Jacob Level                    |
|                            | Wilder Kaiserapfel             |
| Birnbäume (Auswahl):       | Gute Luise                     |
|                            | Kästliche von Chameu           |
| Pflaumenbäume (Auswahl):   | Anna Späth                     |
|                            | Graf Allians Renetkloße        |
|                            | Wangenheims Frühweische        |
- § 6 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 BauO-MV)**
- Für die Bebauung, mit Ausnahme der Nebengebäude ist eine Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Für Nebengebäude ist eine Dachneigung auch unter 30° zulässig.
- Für die Dachdeckung sind folgende Materialien und Farben zulässig:
- Ziegel- u. Betondachsteindeckung, Farbe braun bis anthrazit
  - Rotdeckung

## Örtliche Bauvorschriften

- § 6 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 BauO-MV)**
- Für die Bebauung, mit Ausnahme der Nebengebäude ist eine Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Für Nebengebäude ist eine Dachneigung auch unter 30° zulässig.
- Für die Dachdeckung sind folgende Materialien und Farben zulässig:
- Ziegel- u. Betondachsteindeckung, Farbe braun bis anthrazit
  - Rotdeckung

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Für die Außenwandgestaltung sind folgende Materialien und Farben zulässig:
- Glattputz und feinstrukturierte Reibputze in hellen bis weißen Farbönen auf mindestens 2/3 der Außenwandfläche;
  - Vormauerziegel im Farbspektrum ziegelrot bis blaublau, sofern ihr Außenwandanteil 2/3 nicht übersteigt;
  - Holz und Holzwerkstoffe, fertig behandelt, sofern ihr Außenwandanteil 1/3 nicht übersteigt. Die vollständige Ausführung von Außenwänden in Holz und Holzwerkstoffen ist ausnahmsweise zulässig, wenn in sie wie Putzfächeln in hellen bis weißen Farbönen gestaltet werden.
- Fenster und Türen sind gemäß der Eigenart der örtlichen Umgebung grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und bei einer Scheibengröße von > 1,5 m<sup>2</sup> durch Sprossen zu gliedern. Größere Einheiten werden aus der Addition dieser Grundelemente gebildet.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand auszuführen. Laubhecken als Einfriedungen sind vorzuziehen. Rückwärtige Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder vorzugsweise als Laubhecken zulässig.
- Gargen bzw. überdachte Stellplätze der jeweilig angrenzenden Grundstücke sind aneinander zu bauen. Die Dächer sind in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten.
- Hinweise**
- Bauliche Anlagen an Bundeswasserstraßen**
- Der Greifswalder Bodden gehört gemäß Artikel 89 Grundgesetz zu den Bundeswasserstraßen. Alle Vorhaben oder Veränderungen in, unter oder über einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer sind grundsätzlich rechtzeitig dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Stellungnahme anzulegen. Außerdem dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtraketen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
- Belange der Bodendenkmalpflege**
- Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Belange des Katastrophenschutzes**
- Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch den Munitionsbereinigungsstellen als nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelunde, auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsstelle zu benachrichtigen. Mithin ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## Verfahrensmerkmale

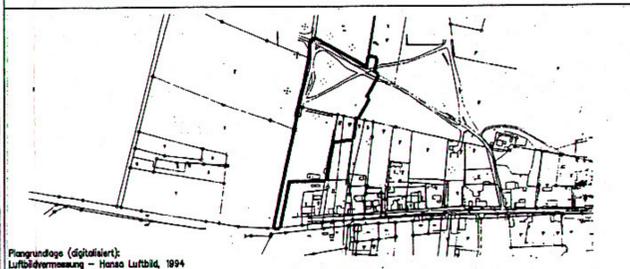
- Aufstellung aufgrund des Beschlusses der Gemeinde Mesekenhagen in ihrer Sitzung vom 20.05.1999. Die örtliche Bekanntmachung erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 21 LPlG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 6 (1) Satz 1 BauGB in Form der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang im Bauamt vom 22.05.1999 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit dem 22.05.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeinde Mesekenhagen hat am 18.09.1999 der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossene zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung, haben in der Zeit vom 04.10.99 bis zum 08.11.99 während folgender Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen:  
Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr  
Mittwoch: 9.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag: 9.00 - 16.00 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 26.07.1999 wird als richtig bescheinigt.
- Die Gemeinde Mesekenhagen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange vom 10.10.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.11.1999 von der Gemeinde Mesekenhagen beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeinde Mesekenhagen vom 22.11.1999 gebilligt.
  - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.05.2000, Az.: 4.2.1.88.00 - 251.5-24-1999, genehmigt und Hinweisen erteilt.
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeinde Mesekenhagen vom 26.05.2000, Az.: 4.2.1.88.00 - 251.5-24-1999, genehmigt und Hinweisen erteilt.
  - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
  - Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung des Beschlusses von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 6 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.1999 in Kraft getreten.
- Satzung der Gemeinde Mesekenhagen**
- über den Bebauungsplan Nr. 3b „Hufenweg West“ OT Gristow
- Aufgrund § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (GBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (GBl. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 27. April 1999 (GVBl. M-V S. 385) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Mesekenhagen der Gemeinde Mesekenhagen Greifswald vom ... mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3B „Hufenweg West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# GEMEINDE MESEKENHAGEN

## Bebauungsplan Nr. 3B Gristow -Hufenweg West-

Gemarkung Gristow Flur 1



Planfassung

SP0998 GP-BP01A 1:1000

Datum: 20.06.2000 Maßstab: DIN A1 Bearbeiter: KK

**U.R.B.A.N.**

PLANUNGS- SOZIAL- UND URBAN- PLANUNGSGRUPPE

STERNSTRASSE 4 17489 GREIFSWALD  
FON 0394/62 99 90 FAX 0394/62 99 91 E-MAIL URBAN@u-r-b-a-n.de www.u-r-b-a-n.de