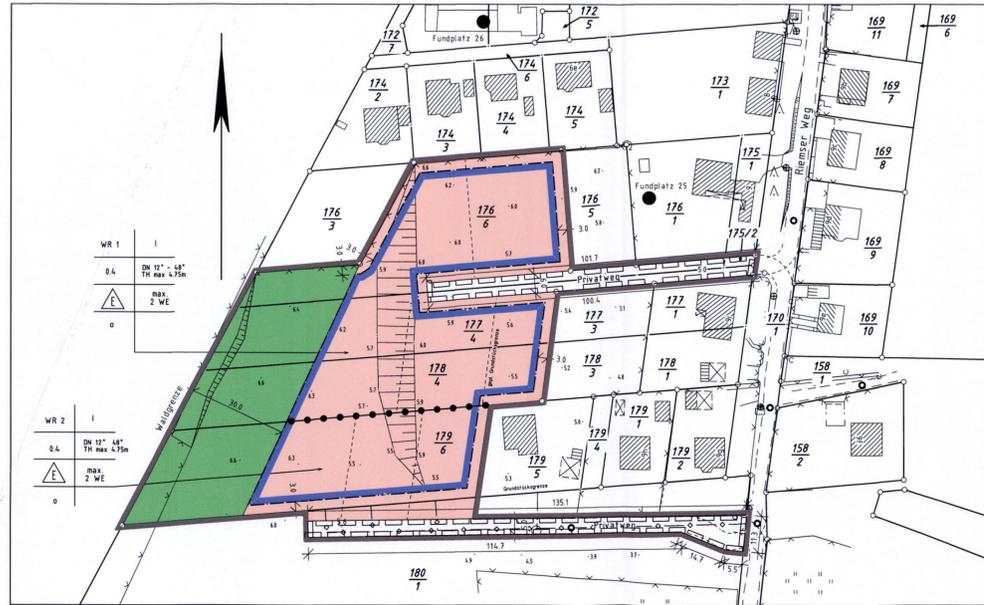


Satzung der Gemeinde Mesekehagen über den Bebauungsplan Nr.8 "Am Mühlendamm" im Ortsteil Gristow

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung gem. PlanV 90 und BauNVO

I Festsetzungen		§ 91, 1a, 2, 2a, 3, 4, 7) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung	WR	§ 91(1) Nr.1 BauGB Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	0,4 1 TH max. 4,75m	§ 91(1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16, 17 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe, ist der Abstand zwischen der natürlichen oder der sonst verbindlich festgelegten Geländeoberfläche und der Schnittkante zwischen dem aufstehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	2 WE	§ 91(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22,23 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig 2 Wohnheiten als Höchstmaß Baugrenze offene Bauweise
4. Sonstige Planzeichnungen	Grünfläche	§ 91(1) Nr.10 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen (§§ 17 Nr.21 und 16) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 91(1) BauGB des Bebauungsplanes
5. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung		
DN 12° - 48°	Dachneigung	§ 86 LBauO MV
vorhandene Gebäude	Höhenangabe in Meter bezogen auf NN	
282/5	Flurstücknummer	
Flurstücksgrenze	geplante Teilung	
Boschung	Hecke	
Mauer freistehend	Zaun	
Stützwand	Baumreihe	
Weg / Straße	Laub- / Nadelbaum	
Laub- / Nadelbaum	Hecke	
Langen	Regenlauf	
Regenlauf	Schacht rund / eckig	
Wasserhydrant, Schieber, Ventilbohrschieber	Kabelkasten	
II Nachrichtliche Übernahme		
unterirdische Leitung	archäologische Fundplätze	Nummer vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr.8 „Am Mühlendamm“ der Gemeinde Mesekehagen OT Gristow

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S.2414) zuletzt geändert durch Art.4G des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I 2011 S. 819), nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. MV S.102) zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl. MV S.366,379), nach BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009 S.2542) sowie nach NatSchAG-MV in der Fassung vom 23.02.2010 (GVOBl. MV S.66) zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl. MV S.383,395), nach DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. MV S.12) zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl. MV S.383,392), nach AbfBodSchZV in der Bekanntmachung vom 01.11.2006 (GVOBl. MV S.823) zuletzt geändert am 03.02.2009 (GVOBl. MV S.262) und nach LPlG MV in der Fassung vom 05.05.1998 (GVOBl. MV S.503) zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl. MV S.366,382) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 08.08.2011, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 „Am Mühlendamm“ der Gemeinde Mesekehagen OT Gristow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Mesekehagen, 22.08.2011
Der Bürgermeister

Teil B: textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß §9 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 Bau NVO Abs.2 in Verbindung mit § 3 Bau NVO) Reines Wohngebiet –WR- . Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Ausnahmen i.S. des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Höhenlage baulicher Anlagen gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO
 - Oberkante Erdgeschossfußboden Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden -OKF-(Rohbau) werden mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen Straßenmittellachse des Grundstückes erschließenden Privatweges mittig vor der geplanten Zufahrt festgesetzt.
 - 2.1.2 Traufhöhen Die Traufhöhen der Hauptgebäude werden mit max 4,75 m über -OKF-(Rohbau) festgesetzt.
- Bauweise gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - Offene Bauweise § 22(2) BauNVO.
 - Nebenanlagen gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
 - Gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen und Garagen oder überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO), auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze hingegen sind zulässig.

- Zahl der Wohneinheiten gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
- Je Grundstück ist 1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zulässig.
- Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
- Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Oberflächenwässerung der Privatwege erfolgt über Versickerungsmulden. Ein Einleiten der Dachentwässerung in die Kanalisation ist auszuschließen.
- Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB
- Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder / und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB)

1. In allen Baufeldern ist für die Dächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von 12° bis 48° festgesetzt. Nur im Gebiet WR 2 sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zugelassen. (§ 86 LBauO M-V)
- Bei aneinandergrenzenden Garagen und Carports sind die Höhe, die Dachform sowie die Baumaterialien einheitlich zu gestalten. Zulässig sind auch Carports in Holzbauweise. (§ 86 LBauO M-V)
- In den Vorgärten dürfen Mülltonnen nur untergebracht werden, wenn ein Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden geschaffen wurde oder es sind feste Schränke vorzusehen. (§ 86 LBauO MV)
- Im Straßenbereich sind Heckenpflanzungen und Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 1 m über Oberkante der Straßenmittellachse zulässig. (§86 LBauO MV) Die Straßenoberkante definiert sich wie 1.2.1.
- Werbeanlagen (§ 86 LBauO MV)
 1. Werbung ist nur an Gebäuden und unterhalb der Oberkante der Erdgeschoszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,75 m² betragen.
 2. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5.1 und 7.5.2 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 € geahndet werden.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- gem. § 11 BNatSchG und §2 NatSchAG MV
- Während der Bauphase und den landschaftspflegerischen Maßnahmen sind die Regelungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß dem Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern zu beachten.

Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

- gem. § 9 Abs.1a i.V.m. § 1a Abs.3 und §§ 135a bis 135c BauGB
- Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einer Vereinbarung mit dem Landkreis Ostvorpommern, als untere Naturschutzbehörde festzusetzen.
 - Spätestens in der nach Abschluss der Bebauung folgenden Vegetationsphase, sind sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig auszuführen.
 - Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Prüfung vorzulegen.
 - Die Abnahme der Maßnahme hat unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
 - Entsprechend den Qualitätsanforderungen sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen. Gleiches gilt für die auf Dauer zu erhaltenden festgesetzten Baumanpflanzungen.
 - Die Pflege der Rasenfläche auf dem Flurstück 180/1, Gemarkung Gristow, Flur 1, sollte durch Mahd oder Beweidung erfolgen. Eine Rasenmahd sollte max. zwei Mal im Jahr vorgenommen werden. Je später der erste Schnitt durchgeführt wird, desto artenreicher ist der Magerrasen. Der Erstschnitt sollte mit Beginn der Gräserblüte (Ende Mai- Mitte Juni) durchgeführt werden. Ein günstiger Zeitraum für den Zweitschnitt ist die zweite Septemberhälfte. Im Unterschied zur Mahd, wirkt die Beweidung auf die Vegetation selektiv. Dabei sollte der Magerrasen durch max. zwei Großvieheinheiten (GV / = 5 Schafe bzw. 1 Kuh) beweidet werden. Im Jahr sollten 2-3 Weidegänge von je 3 Wochen durchgeführt werden. Die Beweidung muss auch regelmäßig im Frühjahr erfolgen. Im Winter findet keine Beweidung der Magerrasenfläche statt. Die Verbuchung der Fläche kann durch Beweidung nicht verhindert werden und muss durch mechanische Entbuschung erfolgen.
 - Die Pflege der Ersatzmaßnahmen muss dauerhaft so gesichert sein, daß sich durch Sukzession keine Waldeigenschaft entwickeln kann.

10.8 Die Kosten für die Umsetzung der innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind durch die Eigentümer zu tragen.

Ausführungsvorschriften für Baumaßnahmen

- Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18 920, die RAS-LG 4 sowie die Baumschutzsatzung des Landkreises einzuhalten.
- Generell ist beim Tangieren der Baumaßnahmen mit den Wurzelbereichen der Bestandsbäume ein Baum- sowie Wurzelschutz gem. DIN während der Bauphase zu gewährleisten. Die vorhandenen Gehölze/Bäume sind gegen mechanische Schäden durch Brettelmantel einschließlich Polsterung mit Drahtretterung gegen den Baum zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m im Durchmesser nach Koch) ist das Überfahren sowie eine Materiallagerung bzw. -entorgung nicht zulässig.
- Sonstige bauchirurgische bzw. Wurzelschutzmaßnahmen sind entsprechend ZTV-Baumpfleger auszuführen. Alle verwendeten Hilfsmaterialien sind auf biologische Unbedenklichkeit auszuwählen.
- Der Oberboden ist zu Baubeginn innerhalb der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, gem. DIN (Oberbodenmiete 18 915) zu lagern und innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.
- Die zum Einsatz kommenden Baumaterialien müssen für den Straßenbau güteüberwacht sein.
- Bei der Verwendung von Recycling-Baustoffen ist der Anhang D – Umweltrelevante Merkmale der TL Gestein-SIB 04(Technische Lieferbedingungen für Gesteinskörnungen im Straßenbau, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) zu beachten.
- Der Recycling-Baustoff (Beton-Recycling) muss einen Z-Wert von 1.1 (RC-1), maximal 1.2 (RC-2) nach RUA-SIB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Anwendung von industriellen Nebenprodukten und Recycling-Baustoffen im Straßenbau, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) aufweisen.
- Nachfolgend arbeitende Baufirmen haben sich über die verlegten Leitungen des EWE-Netzes in deren Bezirksmeisterei zu informieren.
- Der Baubeginn hat vor der Brutzeit (März) stattzufinden, um bei brütenden Vögeln innerhalb der südlich und östlich des Baufeldes angrenzenden Flächen die Aufgabe von Brutplätzen auszuschließen.
- Vor dem unmittelbaren Baubeginn ist der Bereich des südlichen unbefestigten Weges sowie daran angrenzende Teile des Geltungsbereiches des B-Planes auf Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Bei Bestandserfassung ist durch eine ökologische Bauüberwachung die Aufstellung eines Reptilienschutzes zu veranlassen. Es ist nicht auszuschließen, daß der Schotter-/Sandweg als Zauneidechsenlege fungiert. Daraus resultiert die Vermeidung des Wegeausbaus als Straße in der Zeitspanne Mitte Mai bis Mitte August.

Hinweise

Bodendenkmalschutz

gem. § 11 DSchG M-V

Das Wohngebiet soll im Bereich und im unmittelbaren Umfeld der archäologischen Fundstätten Gristow Fundplatz 25 u. 26 errichtet werden. Diese Fundplätze sind gem. §2 Abs.1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen können. Eine Zustimmung der Denkmalbehörden zum Vorhaben kann daher nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass die in den Bauflächen befindlichen Teile dieser Bodendenkmale vor Beginn der Erdarbeiten durch die exakte Dokumentation der archäologischen Befunde und die fachgerechte Bergung der Bodenfunde gesichert werden (archäologische Ausgrabung). Die Erdarbeiten bedürfen gem. §7 Abs.1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o.g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. §7 Abs.6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

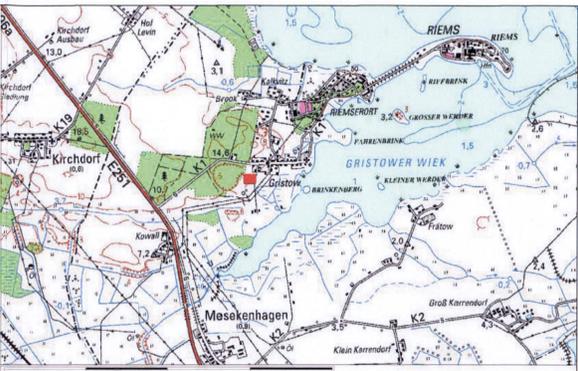
Altlasten

gem §2 Nr.1 AbfBodSchZV MV

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Verfahrensvermerke zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 8 „Am Mühlendamm“ der Gemeinde Mesekehagen OT Gristow

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Mesekehagen wurde am 02.11.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.12 des Amtes Landhagen am 23.12.2009 erfolgt.
Mesekehagen, 23.08.2011 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §12 Abs.1 mit Schreiben vom 24.11.2009 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 04.01.2010.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 18.01.2010 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Termin der öffentlichen Informationsveranstaltung ist durch den Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.12 des Amtes Landhagen am 23.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden nach §4 Abs.1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB sind mit dem Schreiben vom 25.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Mesekehagen hat in ihrer Sitzung am 25.10.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.11 des Amtes Landhagen am 10.11.2010 erfolgt.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) hat in der Zeit vom 22.11.2010 bis 22.12.2010 während folgender Zeiten
Amt Landhagen
montags 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
dienstags 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
donnerstags 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Gemeindezentrum Mesekehagen am 22.11.2010 und am 13.12.2010 von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.11.2010 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 4a Abs.6 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.11.2010 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 4a Abs.6 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden nach §4 Abs.2 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB sind mit dem Schreiben vom 25.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 16.05.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
ObVI Dipl.-Ing. Sven Anders
Siegel Dipl.-Ing. Sven Anders
- Die Gemeinde Mesekehagen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.08.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mit dem Schreiben vom 08.08.2011 mitgeteilt worden. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach §3 Abs.2 BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister



- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.08.2011 von der Gemeindevertretung Mesekehagen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.08.2011 gebilligt.
Mesekehagen, 22.08.2011 Der Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Mesekehagen, 29.08.2011 Der Bürgermeister
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen am 07.09.2011 tritt mit Ablauf des 07.09.2011 die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Gemeinde Mesekehagen, 12.08.2011 Der Bürgermeister



Landkreis Ostvorpommern
Gemeinde Mesekehagen



Planverfasser



MAB
Am Gorzberg Haus 14, 17498 Grefswald

Satzung der Gemeinde Mesekehagen über den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Mühlendamm“ 17498 Mesekehagen OT Gristow

Datum : 27.06.2011	Maßstab Planzeichnung 1:1000	Verfahrensstand Satzungsbeschluss
--------------------	------------------------------------	--------------------------------------