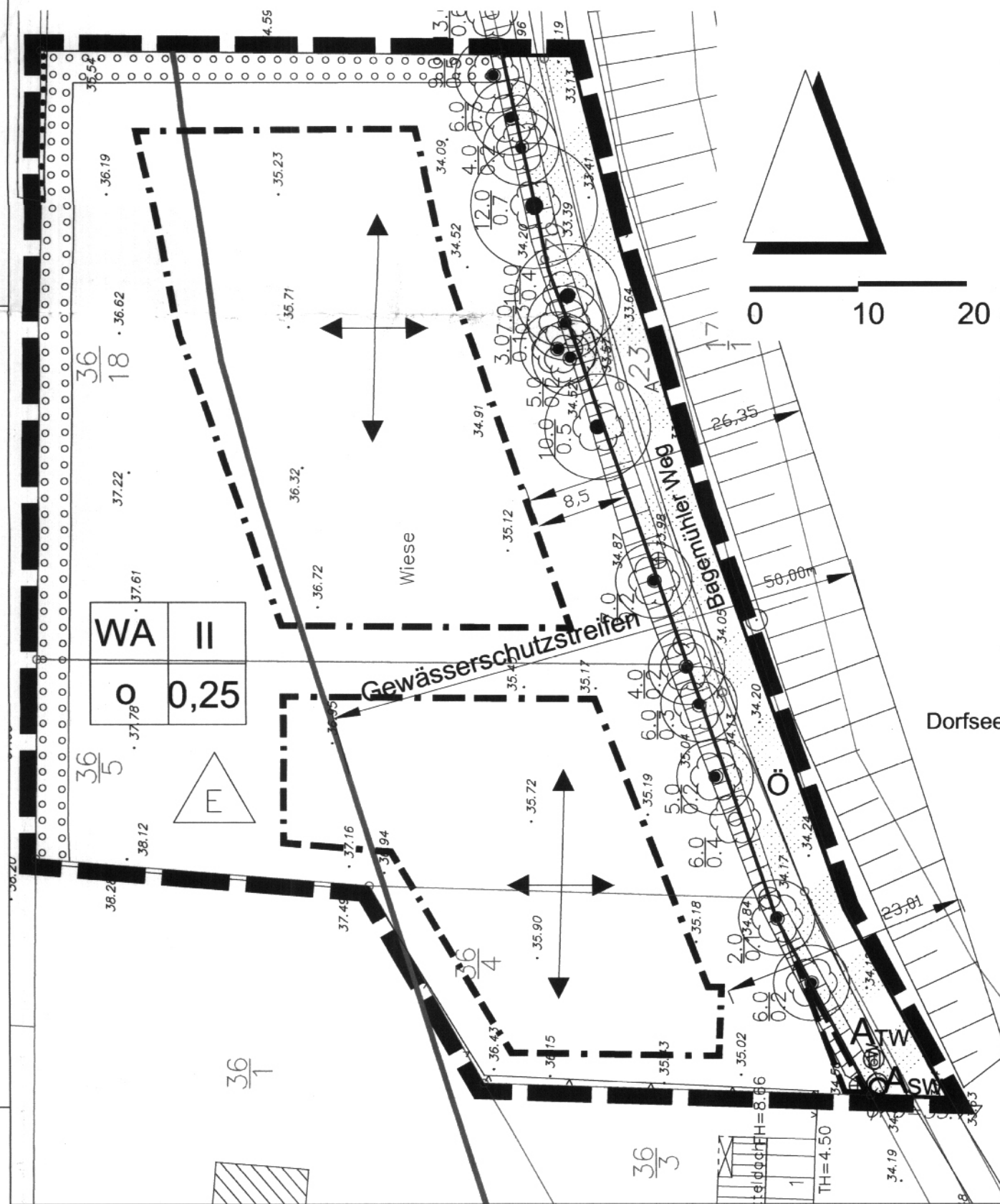


STADT PENKUN - ORTSTEIL WOLLIN

Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Wollin - Wohngebäude am Dorfsee"

PLANZEICHNUNG TEIL A



KARTENGRUNDLAGE

<i>Lageplan nach § 7 BauVO M-V</i>			
Gemeinde: Penkun		Gemarkung: Friedefeld	
Flur: 2		Flurstück: 36/6, 36/7, 36/8, 36/4, 36/5	
Objekt: Neubau von 2 Wohnhäusern		AZ: 03/13 und 04/13	
Bauherr / Antragsteller: Frank Ullmann		Christina Falk, Frank Schillak	
Gemessen am: 30.01.2013		Lagesystem: G-K 42 / 83	Maßstab
Ausgefertigt am: 04.02.2013		Höhensystem: DHHN 92	Blatt
		1:500	1 / 1
Es kann keine Garantie übernommen werden, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!		Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eintragungen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!	
<i>Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise</i> Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Papendorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk Telefon: (03973) 2075-0 Fax: (03973) 2075-19 E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de			
Siegel Unterschrift			

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Penkun vom 26.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Wollin-Wohngebäude am Dorfsee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,25 Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
--- Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
Stellung baulicher Anlagen Firstrichtung der Hauptdächer	
nur Einzelhäuser zulässig	
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung-Mischfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
4. Erhaltungs- und Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
5. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	
6. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Gewässerschutzstreifen	
Gebäudebestand	§ 9 Abs.6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanVZ
Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenze	
Baumbestand	
Böschung	
Bemassung	
Anschlusspunkt Trinkwasser	
Anschlusspunkt Schmutzwasser	



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. archäologische 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.
- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) zu erfolgen.
- 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 Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald abzustimmen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

- Art und Maß der Nutzung der Nutzung WA- Allgemeines Wohngebiet.** Es gilt der § 4 der BauNVO.
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsfläche keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. §§ 12,14 BauNVO
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Größe der Baugrundstücke**
3.1 Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich müssen mindestens 1000 m² betragen.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
4.1 Das festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Deutschen Telekom AG. Es umfasst die Befugnis die Versorgungsanlagen (Mast und Luftkabel) zu verlegen und zu unterhalten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes sind durch den Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Herbst einreihige Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 15 m Heckenlänge ist ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2 m, Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m.
Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe ≥ 150 cm)
Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holzapfel Pyrus communis Wildbirne
Sträucher (Pflanzqualität Höhe ≥ 80 cm)
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn Virburnum lantana Wolliger Schneeball
- 5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind durch den Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Herbst 7 einheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 16- 18 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm, zu pflanzen.
- 5.3 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.4 Die Pflanzgebote gem. Festsetzung 5.1 und 5.2 sowie das Nachpflanzen dieser Gehölze gem.Festsetzung 5.3 werden den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.02.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Stadtvertretersitzung am 05.06.2013.
Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
- 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 08.04.2013.
Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 05.06.2013 den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 11.07.2013 bis zum 14.08.2013 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, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

- Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
7. 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 am 18.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2013 geprüft. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.10.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.10.2013 gebilligt. Vor Satzungsbeschluss lag der Durchführungsvertrag vor.
- Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 28. März 2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Pasewalk, 28. März 2014 Leiter Kataster- und Vermessungsamt
10. Die Stadtvertretung hebt den Beschluss über die Abwägung und den Satzungsbeschluss am 29.01.2014 auf und beschließt am 29.01.2014, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wollin -Wohngebäude am Dorfsee" sowie dessen Offenlegung. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 17.02.2014 bis zum 18.03.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 26.03.2014 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.03.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2014 2014 gebilligt.
- Penkun, 3.4.2014 Bürgermeister
12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.4.2014 AZ: 02222/14-40 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.
- Penkun, 24.4.2014 Bürgermeister
13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Penkun, 05.05.2014 Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung 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 20.5.2014 im Amt für Stadtentwicklung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften 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 (GVBl. M-V S. 205) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.5.2014 in Kraft getreten.
- Penkun, 20.5.2014 Bürgermeister

Projekt: STADT PENKUN- ORTSTEIL WOLLIN	
Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 " Wollin-Wohngebäude am Dorfsee"	
Auftraggeber: Christina und Frank Schillak , Bouchestraße 18, 12435 Berlin Über Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Penkun über Amt Löcknitz - Penkun Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz	
Plan: Satzung März 2014	
A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de	Dipl.-Ing. Marita Klohs Phase: Satzung Planstand: Januar 2014 Maßstab: 1 : 500