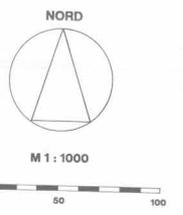
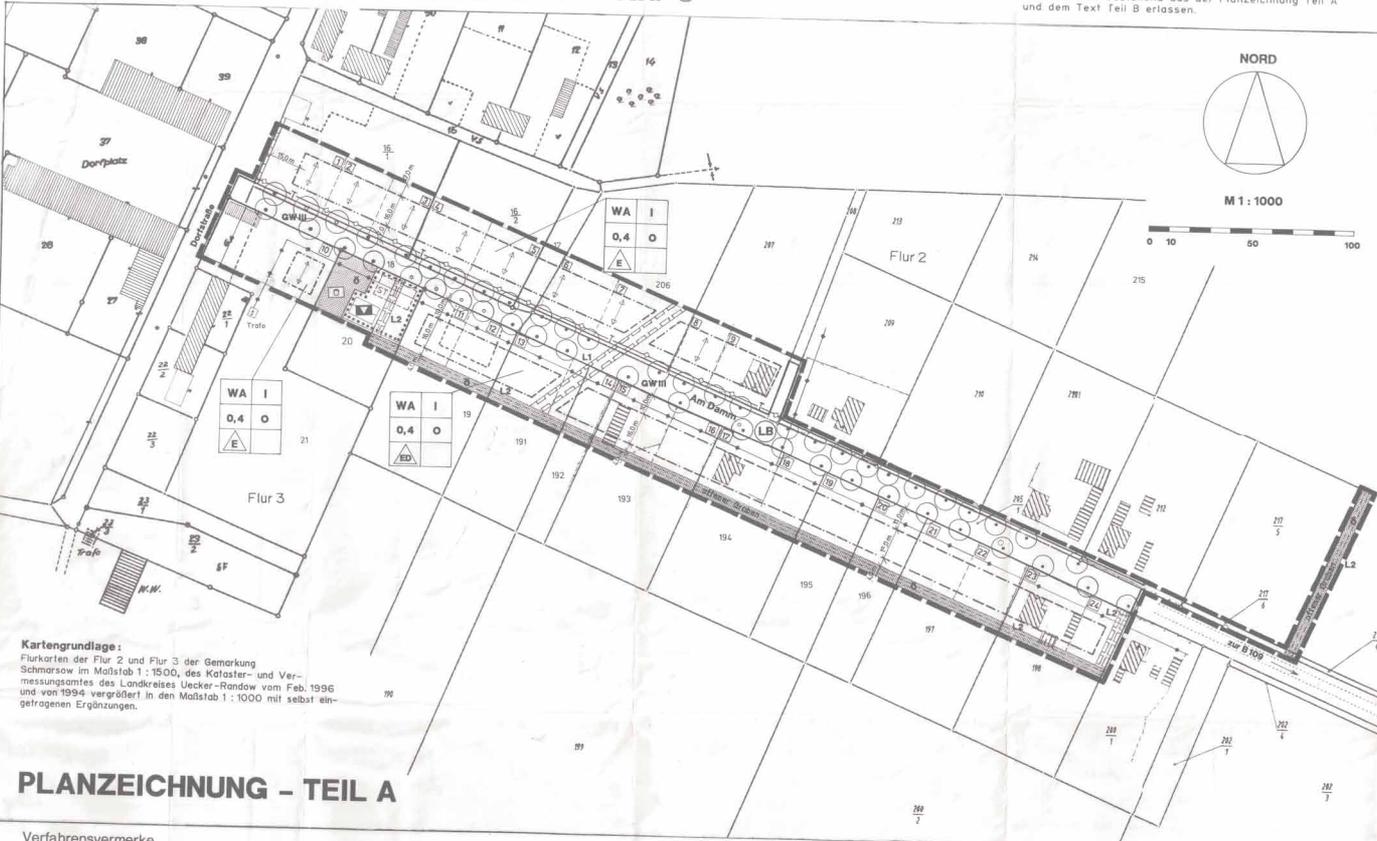


# SCHMARSOW KREIS UECKER RANDOW

## ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM DAMM"

### SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Aufgrund des §10 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Art.1 BauGB-ÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189), i.V.m. §2 BauGB-MaßnahmenG vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622), sowie nach 86 LBAuO M-V vom 26.04.1994 (GS-Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreter vom 06.12.1996 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Uecker-Randow folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 für das allgemeine Wohngebiet "Am Damm" in Schmarsow bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.



### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
Bauweise/Baugrenze/Baulinie	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Baulinie	§ 23 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
kulturellen Zwecken dienendes Gebäude	§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB
Verkehrsfächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB
Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
Hausverbindungsbauweisen	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
Elektralleitung oberirdisch	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
Anlage der Telekom unterirdisch	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB
Spielfeld	§ 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB
Fläche für die Wasserwirtschaft	§ 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB
GW III Schutzgebiet für Grundwassererregung	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Anpflanzgebiet	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Erhaltungskobol	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Geschützter Landschaftsbestandteil (Allee)	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
2. Sonstige Planzeichnungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung der Hauptdächer	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
ST Stellplätze	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
3. Darstellung ohne Normcharakter	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
vorhandene Flurstücksgränze	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
vorgeschlagene Grundstücksgränze	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Nr. der vorgeschlagenen Grundstücke	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
4. Bestandsangaben	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Wohngebäude	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
Nebengebäude	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB
195 Flurstücksnummer	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und b BauGB

### Teil B Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen und ihre Rechtsgrundlagen

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sämtl. Stellp. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zu. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
  - Es sind nur Grundstücke mit einer Grundstücksgröße ab 700 qm zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB
  - Das Überbauen der Flächen zwischen Baugrenze oder Baulinie und der straßenseitigen Grundstücksgränze mit Nebenanlagen und Garagen ist nicht zulässig. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Windkraftfräßer sind im gesamten Gebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
  - Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen erst ab 1m hinter der straßenseitigen Baulinie des Hauptgebüdes angeordnet werden. § 14 Abs. 1 BauNVO
- Flächen mit Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Das festgesetzte Leitungsrecht L1 und L2 umfasst die Fläche der Gemeinde Rollwitz und der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu unterirdischen Bestattungen sind mit dem Rechtsträger der Leitungen abzustimmen. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO
- Gründerrliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Auf den privaten Grundstücken (1-3) sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche jeweils 3 Obst- oder 3 einheimische ständerrgerichte Laubbäume zu pflanzen. § 14 Abs. 1 BauNVO
  - Entlang der Grundstücksgränzen (10-24) zur freien Landschaft hin, ist eine 2 m breite Hecke aus ständerrgerichten Gebüden zu pflanzen.
  - Auf der mit Anpflanzgebiet bestimmten Fläche sind 6 winterharte Tilia cordata 2 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen und mit je einem Baum zu schützen.
  - Für die vorhandenen und geplanten Bäume sind mindestens 4 qm große Baumhöhlen zu sichern oder bei Pflanzungen anzulegen und vorm Befahren zu schützen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:
    - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionale notwendige Maß
    - Einbau versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigen Unterbau sowie wassergebundene Decken
  - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.
  - Der Oberboden ist zu Beginn oder Erdarbeiten entsprechend DIN 19915, B12 zu sichern und auf den Rückseiten der Grundstücke bis zum Wiedereinsatz zu schützen.
  - Die im Punkt 1.4. aufgeführten Festsetzungen gelten ebenfalls als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

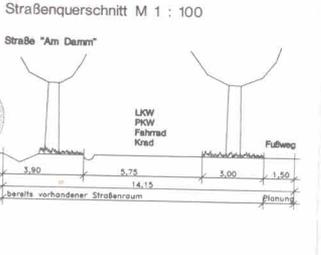
#### 2. Textliche Festsetzungen zur Gestaltung - Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V

- Baumhöhe
  - Die Baumhöhe gemessen über Terrain vor Mitte des Hauses bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss, sind maximal 0,50 m einzuhalten.
- Dächer
  - Die Hauptdächer sind nur als steile Schrägdächer mit einer Dachneigung von 40°-45° zulässig. Krüppeldächer sind zulässig.
  - Freistehende Garagen oder Nebenanlagen vor der straßenseitigen Baulinie des Hauptgebüdes sind nur mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.
  - Es ist nur eine harte Dachneigung aus roten bis rotbraunen und antraziten Dachsteinen oder Dachziegeln zulässig.
  - Die Ziffer 2.2.4. gilt nicht für Dächer von Nebengebüden und Garagen mit einer Dachneigung < 20°.
- Außenmaße
  - Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverkleidung und ein Sichtmauerwerk aus Klinkern.
  - Das Mauerwerk muß mindestens 60% der Gesamtlänge der Fassade betragen.
  - Sichtfachwerk ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- Einfriedungen
  - Einfriedungen an öffentlichen Wegen und Straßen sind nur bis maximal einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Metall und Maschendraht in Verbindung mit Hecken oder aus ständerrgerichten lebenden Hecken zulässig.

- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.11.1995 bis zum 12.12.1995 erfolgt. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlass des Wirtschaftsministers vom 05.09.1991 beteiligt worden. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt worden. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am 25.04.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
  - Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 3.6.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
  - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.06.96 bis zum 02.07.96 während folgender Zeiten montags 8.00 - 6.00 Uhr dienstags 8.00 - 6.00 Uhr mittwochs 8.00 - 6.00 Uhr donnerstags 8.00 - 6.00 Uhr freitags 8.00 - 12.00 Uhr Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister

- nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgetragen. 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 05.06.96 bis 17.07.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung der Flurstücksgrenzen durch die Katasterämter im Maßstab 1:1500 vorliegt. Regressansprüche können nicht ausgeschlossen werden. Pasewalk, den. 01.03.97. Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.12.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.96 von der Gemeindevertretung mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.96 gebilligt. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit dem Erlass des Landrates des Landkreises Uecker-Randow vom 05.05.97 Az: 02/92-37-16 erteilt. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.97 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Uecker-Randow vom 05.07.97 bestätigt. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind angedeutet worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gefährdung durch die Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.07.1997 in Kraft getreten. Rollwitz, den. 01.03.97. Bürgermeister



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB-ÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
  - MaßnahmenGesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. Januar 1990
  - Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990
  - Landesbauordnung (LBAuO M-V) vom 26. April 1994
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNat-SchG) vom 12. März 1987, geändert am 8. August 1993
  1. Gesetz zum Naturschutz im Land M-V (1. Nat-SchG M-V) vom 10. Januar 1992

### GEMEINDE ROLLWITZ KREIS UECKER RANDOW

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM DAMM" SCHMARSOW

Gemarkung Schmarsow  
 Flur 2: Flurstücke 191-198, 205, 206, 212, 217, 219, 221  
 Flur 3: Flurstücke 17, 18, 19, 21

Blattgröße: 72,5x107,0 Datum: Mai 1996 Maßstab: 1:1000  
 PLANUNGSSTAND: A & S  
 PLANVERFASSER: A & S  
 architekten & stadtplaner GmbH  
 August-Meibach-Str. 1  
 17001 Neubrandenburg PF 120  
 Telefon: 0386-980200  
 Telefax: 0386-980206

ÄNDERUNGEN September 1996  
 Mai 1997