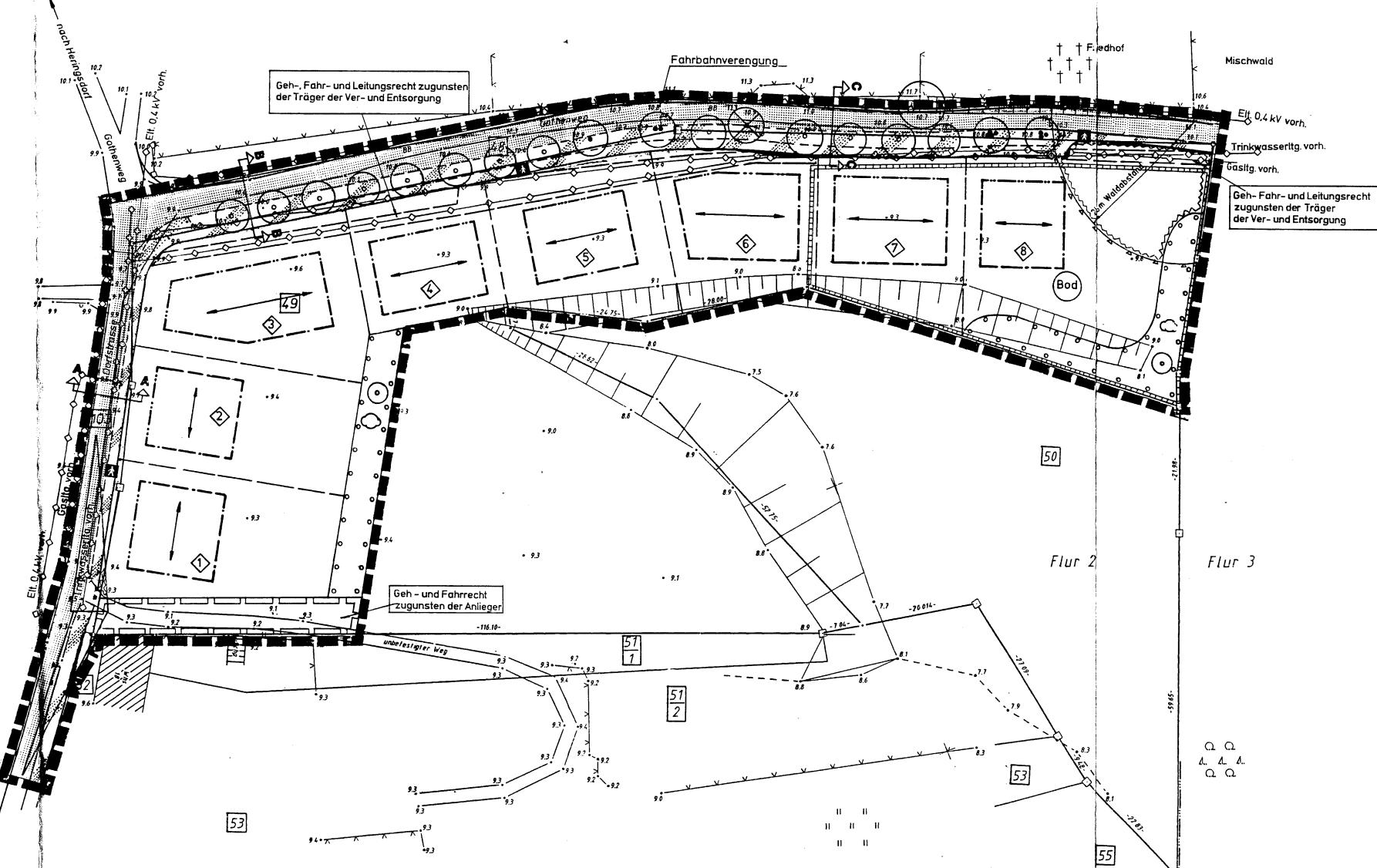
## BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "WOHNGEBIET AM GOTHENWEG" IN KORSWANDT

Planzeichnung (Teil A)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVOBI. M - V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt und mit Genehmigung des Landkreises Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das "Wohngebiet am Gothenweg" in Korswandt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:50

SCHNITT A - A Dorfstrasse

NUTZUNGSSCHABLONEN Art der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen Dachform/Dachneigung SH 0,40 m ü. FBH 3.50 m ü. EFH FH 10,00 m ü. EFH

Landkreis Ostvorpommern Ahlbeck bis Stettiner Haff Teilfläche aus 48 (Gothenweg) Teilfläche aus 103 (Dorfstraße)

TEXT (TEIL B) Planrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzuns (§ 9 (1) 1 BauGB) 1.1 Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO) Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Unzulässigkeit von Ausnahmen im Reinen Wohngebiet Ausnahmen im Sinne von § 3 BauNVO 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche sind nicht zulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO) 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO) Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen de Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über FBH) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen d rdgeschossfußbodenhöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen de Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen nur überschritten werden: durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m. Die Entfernung zu Nachbargrenzen muß mindestens 2 m betragen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zusätzlich überschritten werden: - durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m Eine Überschreitung der Baulinien zum Korswandter Weg und zur Dorfstraße durch die Anlage von Carports und Garagen ist unzulässig. 4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen. 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB) Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der Dorfstraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht Die Flächen innerhalb des 25 m - Abstandes zum Wald sind von jeglicher Bebauung 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und (§ 9 (1) 20 BauGB) Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudrainagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB) Für das notwendige Fällen des einen Baumes mit Stammdurchmesser 15 cm im Bereich des Gothenweges ist als Ausgleich ein 3- facher Ersatz zu pflanzen. Der Gothenweg ist mit mindestens 14 St. Birken (Betula pendula) mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm bei einem Pflanzabstand von 8 m zu bepflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben- Wurzelbrücken vorzusehen. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mindestens 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen zugelassen. Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Pflanzgrößen Bäume 12 - 14, Heister 200 - 250 und Sträucher 60 - 100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen. 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrifte Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4)-LBauO M-V)

Für die Fassadengestaltung sind zulässig

- mit weiß abgetönter heller Putz

Kalksandsteinverblendungen in weiß Giebelverbretterungen im Dachgeschoss sind zulässig.

Für Carports werden Flachdächer zugelassen.

1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer sind unzulässig

Für freistehende Garagen wird eine Dachneigung ab 20° zugelassen.

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich Dachsteine in rot und

Klinker in rot und

1.2 Dachformen/Dachneigung

1.3 Dacheindeckung

anthrazit zulässig.

1.5 Antennen und Satellitenanlagen Antennen und Satellitenanlagen sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig. ~(§ 86 (4) LBauO M-V) Die Einfriedung der Grundstücke ist nur mit Hecken und blickdurchlässigen Zäunen aus Holz oder Profilstahl bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bei der Anlage von Hecken sind die Arten gemäß Text (Teil B), IV. Hinweise Vorschlagliste zur Gehölzverwendung - zu pflanzen. Abfallsammelbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V) Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. 4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Deutsche Mark geahndet werden. III. Sonstige Festsetzungen Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen Die vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen. 1. Belange des Immissionsschutzes Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 50 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) 2. Belange der Bodendenkmalpflege Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstätte (Korswandt, Fundplatz 12). Im Interesse einer planmäßigen Ausführung des Vorhabens und im Interesse der Sicherung (Dokumentation) des Bodendenkmals wurde zwischen dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und dem Vorhabenträger ein Maßnahmeplan vereinbart. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBI. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3). 3. Naturschutzfachliche Hinweise Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig über die Pflanzbindung auf den Grundstücken und die Vorschlagliste zur Gehölzverwendung in schriftlicher Form zu 4. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung Acer platanoides Acer pseudoplatanus Schwarz- Erle -Sand- Birke -Betula pendula Esche Fraxinus excelsion Quercus robur Salix alba Winter- Linde -Ulmus glabra Malus communis **Prunus padu**s Wildbirne Pyrus communis Eberesche Sorbus aucuparia Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia Die gleichen Baumarten wie unter "Groß- und kleinkronige Bäume" Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher Feld- Ahorn - Acer campestre Cornus sanguinea Corylus avellana Weiß- Dorn Crataegus monogyna Lonicera xylosteum Traubenkirsche Prunus padus Schlehe Prunus spinosa Rhamnus frangula Hunds-Rose Rosa canina Schwarzer Holunder Sambucus nigra versch. Weiden Salix in Arten Viburnum opulus Hinweise des Munitionsbergungsdienstes Das Gelände ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es liegen zur Zeit für dieses Gebiet keine Kriegsluftbilder vor.

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.

Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind kostenpflichtig.

ist so zeitig wie möglich der Munitionsbergungsdienst zu beauftragen.

Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen,

Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und

juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von

Montags, Mittwochs und Korswandt (Mecklenbirte Vorges den 1904.2001 Die Entwürfe des Bebautrigsplages 15. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben verkürzt in der Zeit vom .02.012001 bis zum nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 14.12.2000 bis zum durch Ashang Contsüblich bekanntgemacht worden. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in 14000 Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Schreiben vom 11.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Verfahrensvermerke Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Korswandt vom 23.04.1998..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 24.04.1998.... bis zum ...12.05.1998... erfolgt. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am .22.02.2001 geprüf Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die für Raumordnung und Landesplachung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG in der Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzachnung (Tal A) und dem Text (Teil B) wurde am Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden. 22.02.2001 von der Gemeindevertretung Korswahltr als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.2001 Text (Teil B) wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am 18.05.2001 AZ Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet . Das wurde durch den Landkreis Die Gemeindevertretung hat 21.01.1999.... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil Mand den Leit (Teil B), wird den Leit Korswandt Mecklenburg/Vorpommem), den 23.05.200 zum 16,04,1999 während folgender Zeiten: von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 17.00 Uhr und enhalten ist, sind am 26.06.2001 durch veröffenflichung im Auntsblatt von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr 'Aulseiker. And Mr. 07/2004 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom .22.02.1999...... bis zum von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 15.03.1999 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOB). M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.06.2001 in Kraft getreten. Korswandt (Mecklenburg) den 14.04.2061 Korswandt (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.06.2001 Die Gemeindevertretung gat die vorgenrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger in Belange am 24.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Korswandt (Mocklenburg) (1901), den 19. 04. 1001 Der vorhabenbezogen Zebagingsplan 2.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.02.2000 von der Gemeindevertretung Korswandt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabensezegenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2000 gebilligt. Die Gemeindevertretung Forspring hat auf 30.11.2000 den Beschluss zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses über 19. vorhaben bei begenen Bebauumgsplan vom 24.02.2000 gefaßt. Die Gemeindevertrecog hat am 30012000 den Beschluss zur Umwandlung des vorhabenbezogenen Korswandt (Mecleshburg/Vernommern), den 19.00, 7301 Die Gemeindevertretung hat am 30.11.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit

von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und

von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 17.00 Uhr und

von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr

Zeichenerklärung Gem. Planzv. 90 I. Festsetzungen § 9 (1) 1 BauGB Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauG Sockelhöhe über angrenzender ü. FBH Fahrbahnhöhe als Obergrenze Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe § 23 (2) BauNVO ---- Baugrenzen § 9 (1) 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen → unterirdisch, näher bezeichnet Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Anpflanzen von ( o ) Bäumen die von der Bebauung freizuhalten sind mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Fläche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des § 9 (7)

II. Nachrichtliche Übernahmen SATZUNGSFASSUNG ENTWURFSFASSUNG SATZUNGSFASSUNG ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSFASSUNG ... Satzung der Gemeinde Korswandt über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet am Gothenweg" in Korswandt ERBENGEMEINSCHAFT BAHLS <u>ZIEGELEIWEG 1 · 24376 KAPPELN / SCHLE</u>

Strandstrasse 1a 17449 Trassenheide

Tel.: (038371) 2600 Fax : (038371) 26026

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Abgrenzung zwischen Gehweg, Straßenbegleitgrün und Fahrbahn

Nummerierung der Parzellen

Waldabstand 25 m

vorhandene Bäume mit Bestandsschutz

Hauptfirstrichtung