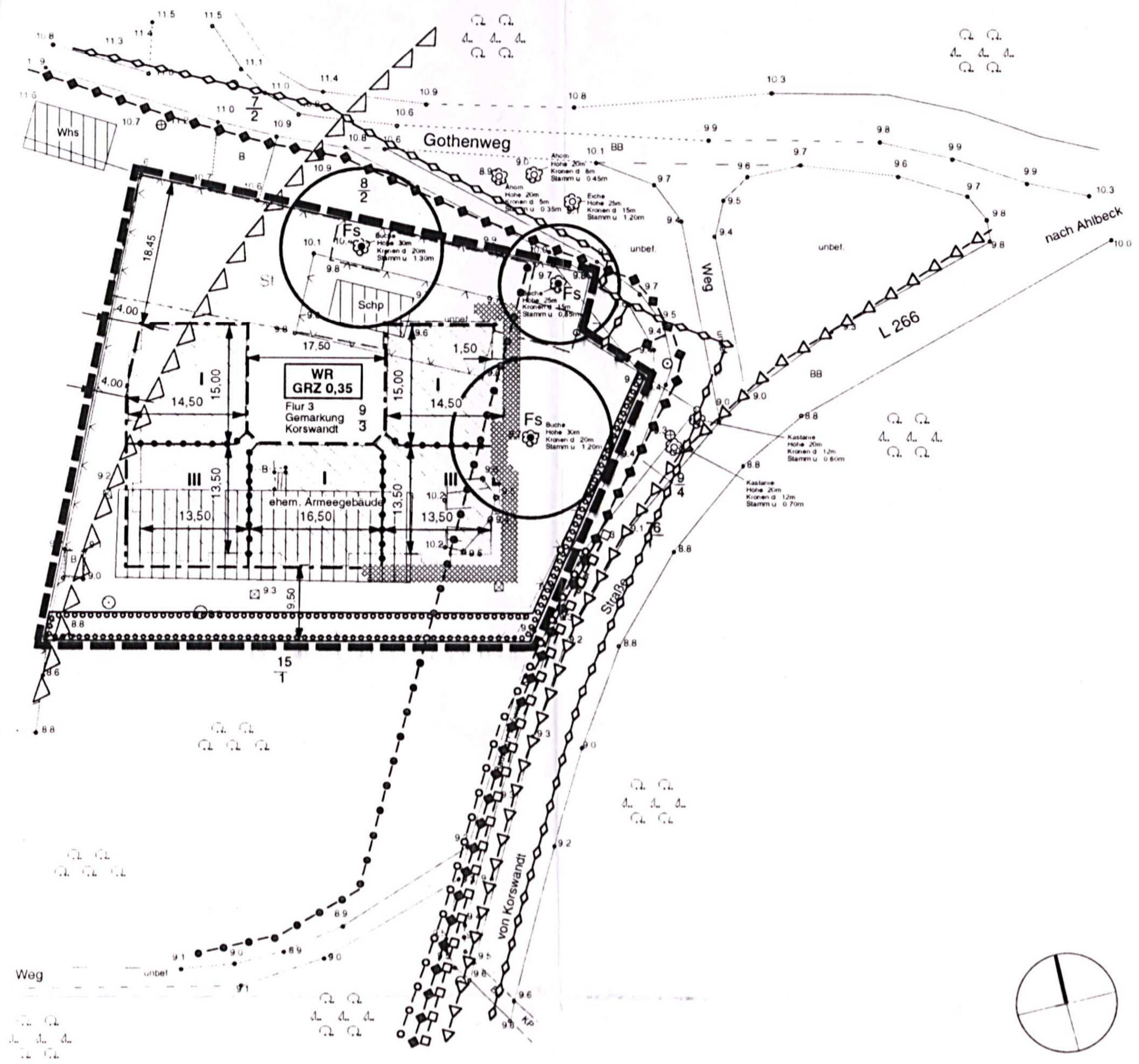
SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 "WOHNANLAGE AM FORSTHAUS"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- GRZ 0,35 — Grundflächenzahl gemäß § 16 und §19 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- Fläche für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- zu erhaltender Einzelbaum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Stammpunkt, Trauf-/Kronenbereich)
  Fs Fagus sylvatica Rot-Buche
- Bereiche mit zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Strom (vorhanden, Lage angenommen)
- Strom (geplant)
- Frischwasser (vorhanden)
- Abwasser (noch nicht in Betrieb)

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Gas (geplant, Lage angenommen)
- Telekom (vorhanden)
- in der Örtlichkeit vorhandene Nutzungsgrenzen
- Flurstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene bauliche Anlagen / geplantes Gebäude
- Bäume
- vorhandene Böschung
- Wald
- Zaun
- Höhenpunkt
- 100 m Gewässerschutzstreifen gemäß § 7 des 1. NatG M-V
- Vermaßung des geplanten Gebäudes

TEXT (TEIL B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das in der Planzeichnung mit WR bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Ein Wohngebäude ist zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze o.ä. um bis zu 65 % ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

1.3 In den mit **I** bezeichneten Flächen ist maximal ein Vollgeschoß zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) beträgt 4,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) beträgt 10,50 m über der mittleren Geländehöhe, die mit 9,6 m üHN festgesetzt wird.

1.4 In den mit **III** bezeichneten Flächen sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) beträgt 8,40 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) beträgt 14,90 m über der mittleren Geländehöhe, die mit 9,6 m üHN festgesetzt wird.

1.5 Ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

2. Nebenanlagen, Nebengebäude

2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

2.2 Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Vegetationsflächen) ist zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen die Außenbauteile im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Außenwandabschnitte ein resultierendes Luftschalldämm-Maß (R´w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB (A) aufweisen. Schlafräume, die zur Landesstraße L 266 ausgerichtet liegen, müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

5 . Grünordnung

5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beschädigungen im Wurzel- und Stammbereich zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 In der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind nur Laubbäume und -sträucher gemäß Gehölzliste zulässig. Je angefangene 50 qm ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm bzw. einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen.

5.3 Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

5.4 Die oberirdischen Stellplätze sind mit Sträuchern zu umpflanzen. Je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm bzw. einer Mindesthöhe von 3,0 m gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

LISTE STANDORTGERECHTER UND GEBIETSTYPISCHER GEHÖLZE

Empfohlene Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Empfohlene Sträucher

Calluna vulgaris	Besenheide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii´	Selbstklimmender Wein
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Vaccinium vitis-idaea	Preißelbeere

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform

1.1 Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind zu begrünen.

2. Dachdeckung

2.1 Es sind nur Ziegel in roter bzw. rotbunter Farbgebung zulässig.

3. Gestaltung der Stellplätze

3.1 Für die oberirdischen Stellplätze sind nur Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen zulässig.

4. Unterkellerung und Fundamentierung

4.1 Im Traufbereich der Rot-Buche ist eine Unterkellerung unzulässig.

4.2 Im Traufbereich der Rot-Buche sind nur Fundamentbalken und Punktfundamente für die Fundamentierung der Wände außerhalb des Kellers zulässig, die auf die vorhandenen Wurzeln Rücksicht nehmen.

III. HINWEISE

1. Gewässerschutzstreifen
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 7 des 1. NatG M-V.

2. Gehölzschutzverordnung
Alle Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm in 1,30 m Höhe sind gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern vom 05.11.1997, in Kraft getreten am 06.11.1997, geschützt.

3. Freiflächenplan
Dem Bauantrag ist neben dem Lageplan ein Freiflächenplan im Maßstab 1: 200 beizufügen (§ 2 Abs. 2 Nr. 13 BauPrüfVO). Dieser muß einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhalten.

4. Archäologische Bodenfunde
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränder-tem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5. Bodenverunreinigungen
Treten während der Baumaßnahme Verdachtsmomente auf Schadtstoffbelastung im Boden, Grundwasser und Bauschutt auf, so ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Ostvor-pommern sofort zu informieren. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises sowie dem STAUN Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft, abzustimmen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durchArtikel 2 Abs. 2 des Magnetschwebebahnplanungsgesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-1, 213-1-4).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 1992 (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 15. Januar 1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.1992.

Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des Landkreises Ostvorpommern (Gehölzschutzverordnung) vom 05.11.1997, in Kraft getreten am 06.11.1997.

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Wohnanlage am Forsthaus Korswandt" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung Korswandt vom 14.12.1995 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.1.1996 durch Aushang vom 29.1.1996 bis zum 26.2.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

26. 02. 1996

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

29.09. 1998

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung Korswandt in ihrer Sitzung am 21.5.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 29.5.1996 bis zum 14.6.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 17.6.1996 bis zum 22.7.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

29. 09. 1998

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung Korswandt hat in ihrer Sitzung am 16.7.1997 den geänderten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur verkürzten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24.4.1998 bis zum 12.5.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 11.5.1998 bis zum 27.5.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

29. 09. 1998

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Die Gemeindevertretung Korswandt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.8.1996 und am 17.7.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

29.09 1998

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Der katastermäßige Bestand am 11.09.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5.000 und 1 : 500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

i. A.

Anklam, den 17. 12. 98 Leiter Kataster- und Vermessungsamt

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.7.1998 von der Gemeindevertretung Korswandt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Korswandt vom 17.7.1998 gebilligt.

29.09. 1998

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

GENEHMIGUNG

Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.10.1998 Az.: 61.1/0105-020198 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

27. 10. 1998

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

NEBENBESTIMMUNGEN

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung Korswandt vom 18.12.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...1999 Az.: 61.1/0105-02 01 98 bestätigt.

21. 01. 1999

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

21. 01. 1999

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 05.02.1999 bis zum 23.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.02.1999 in Kraft getreten.

25.02.99

Korswandt, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

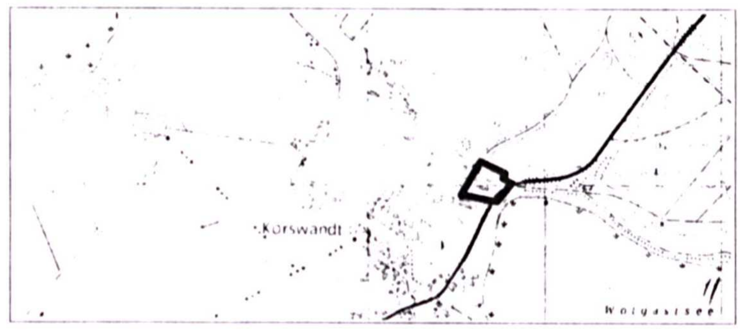
SATZUNG

DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT"

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.7.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnanlage am Forsthaus" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 "WOHNANLAGE AM FORSTHAUS"

GENEHMIGUNGSFASSUNG **17.09.1998** **M 1 : 500**



Vorhabenträger: MABAC - Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen
Poststraße 14
15345 Altlandsberg
Telefon: 03343 / 8525 0 Fax: 03343 / 8525 20

Planverfasser: MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER GbR
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Waldenserstraße 2-4, 10551 Berlin
Tel. 030 / 397 38 40
Fax 030 / 396 67 51