Satzung der Gemeinde Mellenthin

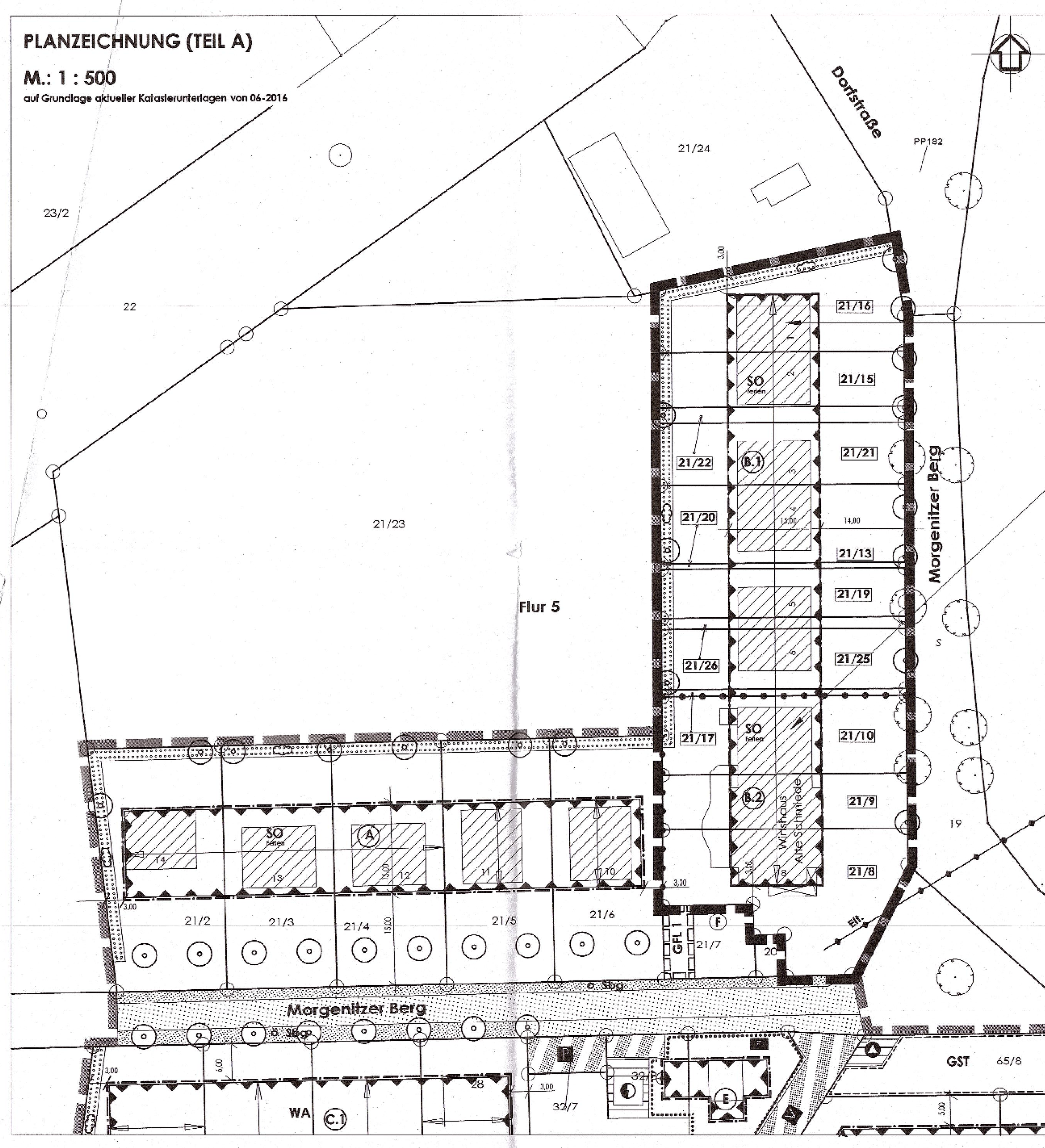
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohn- und Ferienhausgebiet „Alte Schmiede“ im Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin

für Teilflächen des Ferienhausgebietes westlich der Straße „Morgenitzer Berg“

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mellenthin vom 27.04.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohn- und Ferienhausgebiet „Alte Schmiede“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500
auf Grundlage aktueller Katasterunterlagen von 06-2016



NUTZUNGSSCHABLONEN

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 und die 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

FERIENHAUSGEBIET - FERIENHÄUSER MIT KLEINTEILIGEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BAUFELD B.1

SO Ferien	I TH über OK FB 3,50 m
GRZ 0,25	/
o (D)	SD/KWD 45°

FERIENHAUSGEBIET - MEHRZWECKGEBÄUDE - BAUFELD B.2

SO Ferien	I TH über OK FB 4,00 m
GRZ 0,40	/
o	KWD 45°

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

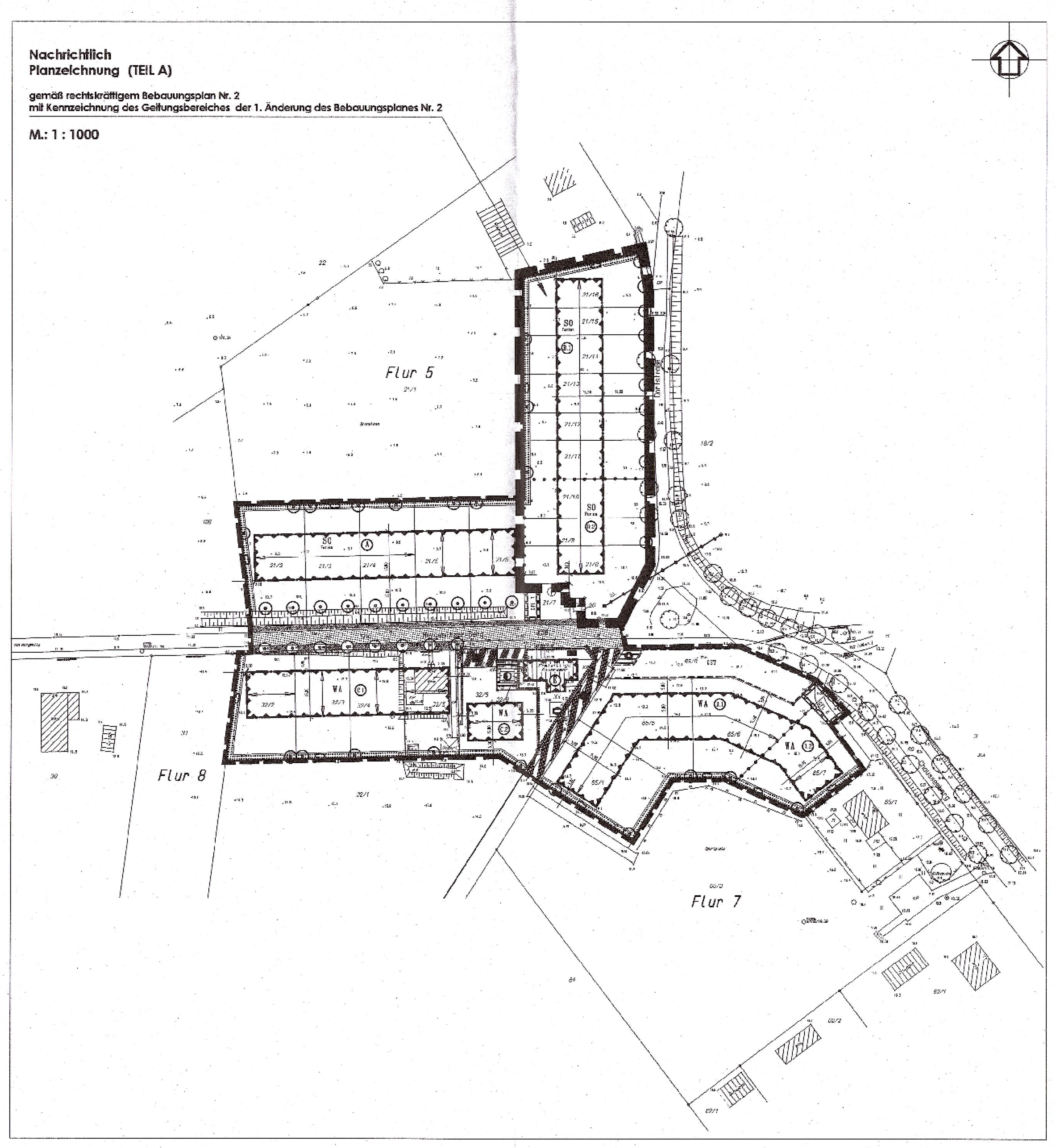
I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
(D)	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen		§ 9 (1) 2	BauGB
	Hauptfirstrichtung		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
	oberirdisch, vorhanden, näher bezeichnet		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 25	BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Anpflanzen: Bäume	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen: Sträucher	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO
II. Darstellungen ohne Normcharakter			
	vohandene Flurstücksgrenzen		
	abgemarkter Grenzpunkt		
21/21	Flurstücksbezeichnung	§ 9 (1) 24	BauGB
	Gebäudebestand		
3,00	Maßangabe in Meter		
TH über OK FB	Traufhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß		
FH über OK FB	Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß		
SD	Satteldach		
KWD	Krüppelwalmdach		
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung			
	vorhandene Alleebäume		
	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 im Bereich der 1. Änderung		

Nachrichtlich
Planzeichnung (TEIL A)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

M.: 1 : 1000



TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.
Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung erfolgen in I. 1 sowie in II. 1.1 und 1.3 und sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt werden

- das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und 4 (2) BauNVO.

  Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
  - Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
  - Anlagen für Verwaltung,
  - Gartenbaubetrieben und
  - Tankstellen

  sind nicht zulässig.

- das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

  Zulässig sind:
  - Ferienhäuser
  - Mehrzweckgebäude

  Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
  Für das im Ferienhausgebiet festgesetzte Baufeld B.1 werden folgende Nutzungen zugelassen:
  - ***Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und***
  - ***Kleinteilige Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes sowie des dörflichen Umfeldes wie***
    - ***Dorfladen (Waren des täglichen Bedarfs)***
    - ***öffentliche Toilette***
    - ***Physiotherapie und***
    - ***Wellnessbereich.***

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:
- durch Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
- durch Terrassenflächen
- durch Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 1,5 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

3. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für den Gemeinbedarf ist der Nutzung mit Zweckbestimmung Feuerwehr vorbehalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
Je Wohngebäude ist eine Dauerwohnung als Mindest- und Höchstmass vorzusehen.
Je Wohngebäude ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Entlang der Straße „Morgenitzer Berg“ ist die straßenbegleitend vorhandene ruderale Staudenflur im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

1) Entlang der Dorfstraße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen insgesamt 8 Winter-Linden (Tilia cordata; Hochstamm, StU 18–20 cm, 3 x v., DB) zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Die Standorte der Bäume können ggf. für die Anordnung der Grundstückszufahrten verschoben werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 7 m einzuhalten.

2) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden der Straße „Morgenitzer Berg“ sind gemäß Planzeichnung 8 Winter-Linden (Tilia cordata) zu pflanzen. Nördlich der Straße „Morgenitzer Berg“ sind gemäß Planzeichnung, in einem Abstand von 1 m zu der Böschungsoberkante des Grabens, je Baugrundstück 2 Winter-Linden (Tilia cordata) zu pflanzen.
Die Bäume müssen der Pflanzqualität Hochstamm, StU 18–20 cm, 3 x v., DB entsprechen. Die Pflanzungen sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Die Standorte der Bäume können ggf. für die Anordnung der Grundstückszufahrten verschoben werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 7 m und ein Maximalabstand von 12 m einzuhalten.

3) Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind in den hinteren Grundstücksbereichen jeweils mindestens 3 Laubbäume standortgerechter Arten (Hochstamm oder Stammbusch, StU 14-16 cm, 3 x v., DB) zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume im Bereich der festgesetzten Hecke entlang der Grundstücksgrenze ist zulässig.
Die Pflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Es gelten folgende Artenempfehlungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juglans regia	Walnuss
Malus spec. *(Goldparmäne, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Gravensteiner)*	Apfelbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus serrulata `Amanogawa`	Mahagoni-Kirsche
Prunus spec. *(Czarpflaume, Hauszwetsche, Wangenheim)*	Pflaumenbaum
Prunus spec. *(Große Schwarze Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche)*	Kirschbaum
Pyrus spec. *(Williams Christbirne, Clappos Liebling)*	Birnbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

4) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen.

5) Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlage entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen (2 x v., mTb, 4-6 Triebe; 1 Pflanze pro lfd. Meter) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Es gelten folgende Artenempfehlungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Rosa spec.	Kletterrosen, in Sorten
Lonicera spec.	Heckenkirsche

6) Entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind gemäß Planzeichnung zweireihige Hecken aus Sträuchern (Mindestpflanzqualität 60–100 cm, 2 x v., o.B.) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m². In die Hecke sind gemäß Planzeichnung mindestens 20 Bäume (Hochstamm oder Stammbusch, StU 18–20 cm, 3 x v., DB) zu integrieren. Die Veränderung des Baumstandortes im Bereich der Hecke ist innerhalb des Baugrundstückes zulässig.
Es sind Gehölze heimischer, standortgerechter Arten zu verwenden. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
Es gelten folgende Artenempfehlungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Bäume	
Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus domestica	Wildapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus sylvestris	Kiefer
Sorbus aucuparia	Eberesche

Hinweise
Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichartig bzw. gleichwertig, mit gleicher Pflanzqualität ersetzt werden.
Die Pflanzgebote sind in der nach Realisierung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden der Straße „Morgenitzer Berg“ sind dabei den südlich angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L 1
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und des Anliegers (Flurstück 21/8) zu belastenden Flächen des Flurstückes 21/7 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

G/F/L 2
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger (Flurstücke 65/1, 65/6 und 65/7) zu belastenden Flächen der Flurstücke 65/6 und 65/7 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

10. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend den Raumarten aufgeführten Außenbauteile die erforderlichen Schalldämm-Maße erf R'w aufweisen.
Be- und Entlüftungsöffnungen sind unter Beibehaltung der berechneten erforderlichen Schalldämmung der Fenster zu planen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, die dem zeitweisen Aufenthalt im Freien dienen, sind an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- ***Putzflächen***
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss
- dunkles Fachwerk mit Ausfachungen ***aus Putz*** oder roten Klinkersteinen
- roter Klinker und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelhäuser bzw. Doppelgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.

Die Drempelhöhe darf maximal 0,80 m betragen.
Als Drempelhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren über Oberkante Fußboden im Dachgeschoss definiert.

Für die Dacheindeckung der Wohn- und Ferienhäuser sind nur zulässig:
- Tonziege und Betonpfannen in rot und anthrazit
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Doppelhäuser bzw. Doppelgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen

Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Wohn- und Ferienhaus.
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen für das Mehrzweckgebäude darf 3 m² nicht überschreiten.
Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Für die im Ferienhausgebiet festgesetzten Baufelder B.1 und B.2 wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen wie folgt festgesetzt:

Die Werbeanlagen dürfen nur
- ***flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss und im Dachraum bis Unterkante der Gauben angebracht werden oder***
- ***als Aufsteller in die Freianlagen errichtet werden.***

In den Baufeldern B.1 und B.2 darf die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen jeweils 6 m² nicht überschreiten.
Die Einzelansichtsfläche der Werbeanlagen wird mit maximal 4 m² festgesetzt.

1.4 Antennen/Satellitenanlagen

Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.
Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, bepflanzte Feldsteinmauern, Metallgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.
Die Einfriedungen entlang der Dorfstraße, auf den Flurstücken 21/8 bis 21/16 müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zum Wurzelansatz der Alleebäume aufweisen.
Es gelten folgende Artenempfehlungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis in Arten und Sorten	*Berberitze*
Chaenomeles in Arten und Sorten	Zierquitte
Corylopsis pauciflora	Scheinhasel
Cotoneaster praecox	Zwergmispel
Cytisus scoparius Hybriden	Geißklee
Cytisus x kewensis	Zwergelfenbein- Ginster
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Deutzia x kalmiiflora	Maiblumenstrauch
Deutzia x rosea	Maiblumenstrauch
Forsythia x intermedia `Week End`	Forsythie
Genista tinctoria	Färber- Ginster
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nitida `Elegant`	Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Perovskia abrotanoides	Silberstrauch
Philadelphus `Belle Etoile`	Pfeifenstrauch
Philadelphus `Dame Blanche`	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch
Pyracantha `Red Cushion`	Feuerdorn
Pyracantha `Soleil d'Or`	Feuerdorn
Ribes alpinum	Alpen- Johannisbeere
Rosa rugosa und Sorten	Kartoffelrose
Rosa spec.	Zierstrauchrosen
Salix repens argentea	Silber- Kriechweide
Spiraea thunbergii	Frühlingsspiere
Spiraea x bumalda `Froebelii`	Rote Sommerspiere
Weigelia florida `Purpurea`	Weigelie

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Hausmüllbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), 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 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Alleebäume entlang der Dorfstraße und dem Chausseeberg sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Es ist die Einhaltung der gültigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 sowie die ZTV- Baumpflege während der Baumaßnahmen zu gewährleisten und zu kontrollieren.
Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise, wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge oder Schotterrasen anzulegen.

IV. Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB)

Als Ersatzmaßnahme ist der Umbau von 1.500 m² standortfremden Nadelholzforst in standortgerechten Laubmischwald umzusetzen.
Die für die Kompensation vorgesehene Fläche befindet sich im Usedomer Stadtforst, Gemarkung Usedom, Flur 3, Flurstück 21/1 und ist Eigentum der Stadt Usedom.
Es sind folgende Leistungen je 1 Hektar Pflanzfläche durchzuführen:
- 500 St. Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) 2-jährig, 60-80 cm pflanzen
- 500 St. Fagus silvatica (Rot-Buche) 2-jährig, 60-80 cm pflanzen
- 1.500 St. Fraxinus excelsior (Esche) 2-jährig, 60-80 cm pflanzen
- 2.500 St. Quercus robur (Stiel-Eiche) 2-jährig, 60-80 cm pflanzen
- Beräumung der Pflanzflächen von Schlag- und Totholz
- Einzäunung der Pflanzflächen mit einem 2 m hohen Wildgatterzaun (Verhinderung von Wildverbiss)
- 3-jährige Entwicklungspflege (1 Mahd/Jahr, ev. Nachpflanzungen bei Ausfällen, Kontrolle und ev. Reparatur des Wildzaunes)

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Auftrag der Stadt Usedom durch eine Fachfirma ausgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger des Ferienhausgebietes in Rechnung gestellt.
Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger des Ferienhausgebietes, der Stadt Usedom, der Gemeinde Mellenthin und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu unterzeichnen.

HINWEISE

Definition der Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Belange der Bodendenkmalpflege

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
   Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grünordnerische Empfehlungen

1) Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken Nisthilfen (freistehend oder an baulichen Anlagen) unterschiedlicher Arten aufzustellen.

2) Es wird empfohlen, die Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung ≤ 5% extensiv zu begrünen.

3) Es wird empfohlen, auf Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel auf den Grundstücksflächen zu verzichten und Grundsätze des ökologischen Gärtnerns zu verfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde durch die Gemeindevertretung Mellenthin am 29.09.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 19.10.2016 erfolgt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am 31.01.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017 während folgender Zeiten :

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

6.
Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 20.04.2017 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 20.04.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Mellenthin hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.04.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 27.04.2017 von der Gemeindevertretung Mellenthin beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Mellenthin vom 27.04.2017 gebilligt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

10.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.05.2017

Der Bürgermeister

11.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.05.2017 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Ablauf des 24.05.2017 in Kraft getreten.

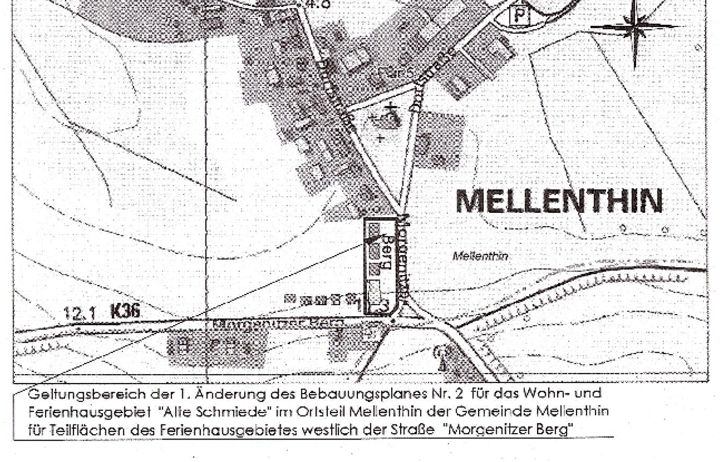
Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2017

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land	**Mecklenburg - Vorpommern**
Landkreis	**Vorpommern - Greifswald**
Gemeinde	**Mellenthin**
Ortsteil	**Mellenthin**
Gemarkung	**Mellenthin**
Flur	**5**
Flurstücke	**21/8 - 21/10, 21/13, 21/15 - 21/17, 21/19 - 21/22, 21/25 und 21/26**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohn- und Ferienhausgebiet "Alte Schmiede" im Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen des Ferienhausgebietes westlich der Straße "Morgenitzer Berg"

Satzungsfassung	04-2017	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	01-2017	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Mellenthin
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
für das Wohn- und Ferienhausgebiet „Alte Schmiede“
im Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin
für Teilflächen des Ferienhausgebietes westlich der Straße „Morgenitzer Berg“

UPEG

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH, Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide, Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt- Nr.: 16-18