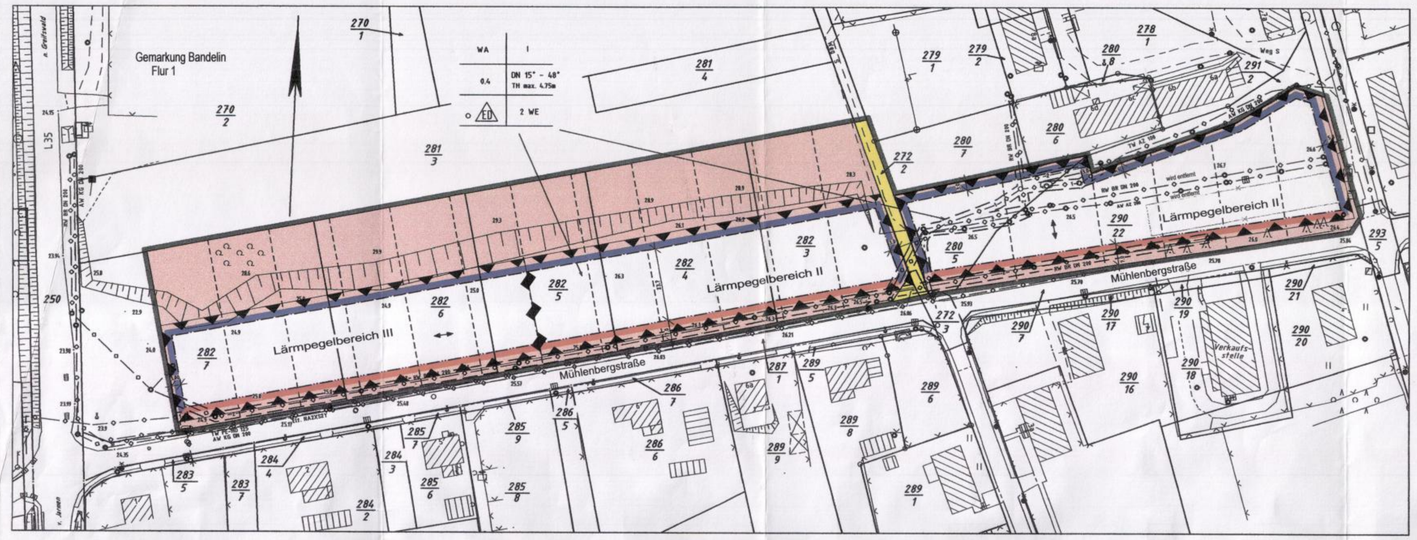
Satzung der Gemeinde Bandelin über den Bebauungsplan Nr.2 "Mühlenbergstraße"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- 26,7 Höhenangabe in Meter bezogen auf HN
- 282/5 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- geplante Teilung
- Böschung
- Hecke
- Mauer freistehend
- Zaun
- Stützmauer
- Baumreihe
- Weg / Straße
- Laub-/ Nadelbaum
- Masten
- Lampen
- Regeneinlauf
- Schacht rund / eckig
- Wasserhydrant, Schieber, Ventilanbohrschieber
- Kabelkasten

II. Festsetzungen § 9(1, 1a, 2, 2a, 3, 4 u.7) BauGB

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

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 17 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 4,75m — Traufhöhe, ist der Abstand zwischen der natürlichen oder der sonst verbindlich festgelegten Geländeoberfläche und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 WE — 2 Wohneinheiten als Höchstmaß
- Baugrenze
- Baulinie

4. Verkehrsflächen § 9(1)Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des örtlichen Versorgungsträgers TW zu belastende Flächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des örtlichen Versorgungsträgers AW zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- II , III — Lärmpegelbereich

6. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- DN 15° - 48° — Dachneigung § 86 LBauO MV
- Hauptfirstrichtung § 9(1) Abs.2 BauGB

III. Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitung

Präambel

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bandelin vom 24. Februar 2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mühlenbergstraße" nach § 13 a BauGB in 17506 Bandelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Bandelin, 14.12.10 — Die Bürgermeisterin — Siegel

TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet – WA –
Im Baugebiet sind Wohngebäude, Gebäude für nicht störende Handwerksbetriebe und freie Berufe sowie kleine Läden, die der Versorgung des Gebietes mit Dingen des täglichen Bedarfs dienen, zulässig.

1.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen, Garagen oder überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6) auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze hingegen sind zulässig.

2 Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

3 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

3.1 Oberkante Erdgeschossfußboden
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden – OKF – (Rohbau) werden mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche/Gehweg festgesetzt.

4 Lärmschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem mit Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Bereich ist gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zur Erreichung der geforderten Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB für die Außenbauteile zu realisieren.

In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ist gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zur Erreichung der geforderten Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB für die Außenbauteile zu realisieren.

Ein ausreichender Schallschutz ist durch Fenster der Schallschutzklasse 2 zu gewährleisten. Bei Fensteranteilen von wesentlich mehr als 40 % sind Fenster der nächsthöheren Schallschutzklasse vorzusehen.

5 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 In allen Baufeldern ist für die Dächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von 15° bis 48° festgesetzt (§ 86 LBauO M-V).

5.2 Bei aneinandergrenzenden Garagen und Carports sind die Höhe, die Dachform sowie die Baumaterialien einheitlich zu gestalten. Zulässig sind auch Carports in Holzbauweise (§ 86 LBauO M-V).

5.3 Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

5.4 Als Einfriedung an den Grundstücksgrenzen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind nur Heckenpflanzungen und Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Straßenoberkante zulässig.

6 Werbeanlagen
§ 86 LBauO M-V

6.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

6.2 Werbung ist nur an Gebäuden und unterhalb der Oberkante der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,75 m² betragen.

6.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind zulässig. Jedoch Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

7 Ordnungswidrigkeiten
§ 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 5.1 bis 5.4 und den in den Punkten 6.1 bis 6.3 getroffenen Festsetzungen zuwider handelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Bandelin wurde am 26.06.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Amtsblatt" am 11.07.2007 erfolgt.

Bandelin, 17.03.09 — Die Bürgermeisterin — Siegel

2. Die Gemeindevertretung Bandelin hat in ihrer Sitzung am 26.06.2007 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bandelin, 17.03.09 — Die Bürgermeisterin — Siegel

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Bandelin, 17.03.09 — Die Bürgermeisterin — Siegel

4. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2007 bis 21.08.2007 während folgender Zeiten

dienstags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
donnerstags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	13.00 Uhr bis 16:00 Uhr
freitags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Satzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 11.07.2007 im „Züssower Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bandelin, 17.03.09 — Die Bürgermeisterin — Siegel

5. Der katastermäßige Bestand am 1.10.2008 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, 9.10.2008 — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Siegel

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24. Februar 2009 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden..

Bandelin, 17.03.09 — Die Bürgermeisterin — Siegel

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. Februar 2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. Februar 2009 gebilligt.

Bandelin, 17.03.09 — Die Bürgermeisterin — Siegel

8. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Mühlenbergstraße" der Gemeinde Bandelin wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.06.2009, AZ: 60.3./24.01-01.01.09 mit einer Maßgabe, dreizehn Auflagen und Hinweisen erteilt.

Bandelin, 19.11.10 — Die Bürgermeisterin — Siegel

9. Die Maßgabe, Auflagen und Hinweise wurden durch Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 02.11.10 erfüllt. Die Bestätigung durch den Landkreis Ostvorpommern erfolgte am 09.12.10

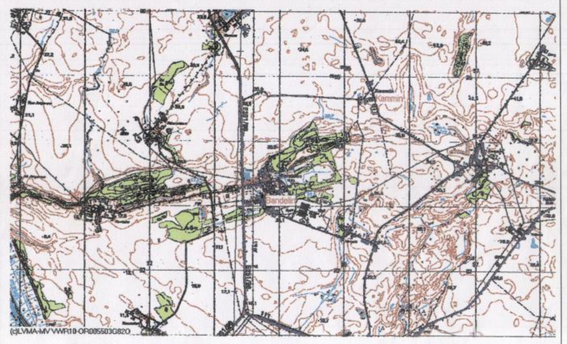
Bandelin, 14.12.10 — Die Bürgermeisterin — Siegel

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

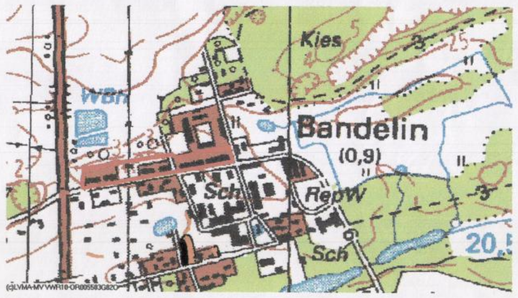
Bandelin, 14.12.10 — Die Bürgermeisterin — Siegel

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 12.01.11 im „Züssower Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.01.11 in Kraft getreten.

Bandelin, 12.01.11 — Die Bürgermeisterin — Siegel



Gemeinde Bandelin



Planverfasser:
Vermessungsbüro Matthias-Anders-Böhne
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Am Gorzberg Haus 7
17489 Greifswald

Planungsbüro Wilfried Lüthen
Herrenhufenstr. 1
17489 Greifswald

Einarbeitung der Maßgabe, Auflagen und Hinweise:
Ingenierubüro D.Neuhaus und Partner
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Satzung der Gemeinde Bandelin über den Bebauungsplan Nr.2 "Mühlenbergstraße" ,17506 Bandelin

Datum	Maßstab	
28.09.2010	Planzeichnung 1:1000	Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH — Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung — N&P

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Aliplan 2009