SATZUNG DER GEMEINDE MILTZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR: 2 "WOHNGEBIET REINKENHAGEN"

für das Wohngebiet nordostlich von Holzhausen in der Gemeinde Miltzow, bestehend aus den Flurstücken 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 101/16, 88/15, 101/38, 89/5 – (teilweise)

PLANZEICHNUNG TEIL A

ES GILT DIE BauNVO 1990

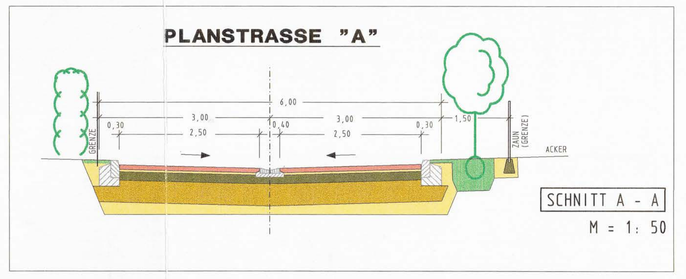
Aufgrund des Par. 10 abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach Par. 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Miltzow vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung "WOHNGEBIET REINKENHAGEN" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Miltzow, den .....

Der Bürgermeister

M. 1: 500

Kartengrundlage: GK 42/83 3°
Lagebezug GK 42/83 3°
Höhenbezug HN
Kreis Nordvorpommern
Gemeinde Miltzow
Gemarkung Miltzow
Flurkarte mit Stand 1996



Nachrichtliche Übernahme:
Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder beauftragte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegenzuen und eventuell auftretende Funde, gem. Par. 11 DSchG M-V, unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden. Par. 11 DSchG M-V:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Par. 11 DSchG M-V (GvBl. M-V Nr.1 vom 14.3.1998, S.12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verpflichtet zur Anzeige sind der Entdecker und der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 1132).
Es gilt die PlanZVO 1991.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

(Anordnungen normativen Inhalts)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – Allgemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I – Zahl der Vollgeschosse (Par. 16 BauNVO)
GFZ 0,5 – Geschossflächenzahl (Par. 16 BauNVO)
GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (Par. 16 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

O – Offene Bauweise (Par. 22 u. 23 BauNVO)
ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt (Par. 22 u. 23 BauNVO)
HD – Nur Reihen- und Doppelhäuser erlaubt (Par. 22 u. 23 BauNVO)
Baugrenze (Par. 22 u. 23 BauNVO)

4. FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

Fläche für den Gemeinbedarf (Par. 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Abfallbeseitigungsfläche

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Gehwege (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P – Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung BG Quartiercheck z.B. Abfallbeseitigung, ehem. Bohrloch (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen (Bepflanzung durch Pargebung) (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 a BauGB)
Öffentliche Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Spielplatzfläche
Private Grünflächen (Pflanzung durch Pargebung) s. Anl. Begründungsplan Bl. 1-3 (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 a BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Par. 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen für Sichtbereiche bei Anfahrtsicht (Par. 9 Abs. 1 Nr. 10)
Fläche für Aufschüttungen, Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen (Schallimmissionen) (Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen u. Sträuchern (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs 6 BauGB)
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Verwaltes Bohrloch
Neuanpflanzungen von Bäumen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Neuanpflanzungen von Sträuchern (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Schnittlinie der Planstraße
Flurstücknummer
Vorh. Schmutzwasserkanal
5,00 – Bemaßung in m
Sichtdreiecke
Schenkellänge in Wohngebiet 30,00 m (je Sichtseite)
Schenkellänge in der Hauptstrasse 70,00 m (je Sichtseite), gem. EAE 85/95, "Anfahrtsicht".

TEXT TEIL B
– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Paragraph 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die Grundflächenzahl darf mit 25% überschritten werden (gem. Par. 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO)

2. ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA -
Paragraph 4 BauNVO

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur) zugelassen.
Alle anderen Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen z.B. Läden oder Lokale sowie unter § 4 Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 3 sind nicht zugelassen

3. ORTL. BAUVORSCHRIFTEN
Par.86 LBauO M-V

Die Firsthöhe der Wohnobjekte wird mit max. 9,50 m ü. O.K. Fahrbahnmitte der von dem Gebäude vorbeifahrenden Straße festgesetzt.

Die Dächer aller Gebäude sind als Satel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansardendach mit einer Dachneigung von mind. 30° bis max. 50° zulässig.

Für die Dacheindeckungen sollen ausschließlich Dachziegel oder Dachsteine rot-braun und anthrazit verwendet werden.
Neben den oben genannten Dachformen sind für Garagen, Nebengebäude auch Pultdächer und Gründächer zulässig.

Zur Fassadengestaltung dürfen [illegible] Gebäudewände Putz oder Klinker in Farbtönen gelb-rot-braun verwendet werden.
Die Farben grün und weiß sollen nicht verwendet werden ausgeschlossen.
Ausgenommen sind [illegible] Kunststoffmaterialien zur Verkleidung der Außenwände.

Werbeanlagen und Sendemasten ab 3,00 m Höhe, z.B. für Amateurfunk, werden ausgeschlossen.

Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4. SICHTDREIECKE
In den Sichtdreiecken, gem. EAE 85/95 – "Anfahrtsicht", im privaten und öffentlichen Bereichen dürfen Bepflanzungen nicht die Höhe über 0,60 m ab O.K.F. überschreiten.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON NEUEN VEGETATIONSBESTÄNDEN
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25a und b

Der vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß Paragraph 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern und Paragraph 8 Bundesnaturschutzgesetz, innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, hier 4 Jahre.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft soll innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden.

Die in der Planzeichnung TEIL A farblich dargestellten Flächen sind mit Bindungen für eine Bepflanzung aus 100%igen Baum- und Strauchbepflanzungen aus einheimischen standortgerechten Gehölzen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung Vorzugspflanzliste aufgeführten und zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Büsche sind bei dem Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

Die Pflanzarbeiten erfolgen sowohl in öffentlichen wie auch in privaten Bereich.

Als Ausgleich für die vorgesehenen Flächen auf dem Grundstück ist pro angefangene versiegelte Fläche je ein Baum # 14 – 18 cm vom Grundstückseigentümer zu pflanzen.

Um den Alleecharakter zu erzielen sind von den zu pflanzenden Bäumen mindestens 1 Baum an der Erschließungsstraße des Grundstückes zu pflanzen.
An der hinteren Grundstücksgrenze sind Büsche, 2-reihig, im Abstand von 1,00 m zu pflanzen.
Diese Maßnahmen werden weder den Wert des Grundstückes, gem. Par. 41 Abs. 2, Satz 2, mindern, noch ist gem. Par. 41, Abs. 2, Satz 1 eine Wertminderung für die verbleibenden Grundstücke, wie Bäume beschneiden, zu zahlen.
Die anfallenden Unterhaltungs- und Pflegearbeiten sowie die erforderliche Maßnahmen außerhalb des Gebietes erhöhen den Kaufpreis des Grundstückes, da sie zusätzlich zu den privaten Anpflanzungskosten erfolgen.
In den Einmundungsbereichen des Wohngebietes sind Sträucher bis zu 60 cm Höhe anzupflanzen und zu erhalten.
In der Planstraße "A" sind Winterlinden zu pflanzen (= Lindenstraße).
In der Planstraße "B" ist Rhododren zu pflanzen (= Rododrenweg).
In der Planstraße "C" und "D" sind Spitzahornbäume zu pflanzen
In der Planstraße "E" sind Eschen zu pflanzen (= Eschenweg).
Der Lärmschutzwall soll auf der Nordseite mit Kastanien, Pfaffenhut Hundsrose, Schlehe, Sanddorn und Flieder im Wechsel bepflanzt werden.

Alle Pflanzmaterialien sollen der Qualität deutscher Baumschulen entsprechen (3 x v.).
Die Pflanzdichte bei Bäumen soll 1 Stck./5qm, bei Büschen 2Stck/qm betragen.

Zum Schutz der heimischen wärmen Naturraumempfindlichen innerhalb des Wohngebietes aufgestellt werden.

6. AUSWAHLLISTE DER ZU PFLANZENDEN BÄUME UND BÜSCHE

Bäume	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Geneine Roßkastanie	Aesculus hippocastnum
Feldahorn	Acer Campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Tila platyphylos
Winterlind	Tila Cordata
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Walnuß	Jungians regia
Birke	Betula pendula

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
emf. Schneeball	Viburnum opulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Purpurweide	Salix purpurea
Liguster	Ligustrum vulgare

7. KINDERSPIELPLATZ
Paragraph 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

In Bereich des Spielplatzes dürfen nur natürliche Materialien und Baustoffe verwendet werden, mit Ausnahme solcher Baukeile, die nur in anderer Bauweise möglich sind, wie z.B. Kunststoffabdeckhauben und Verbindungsmaterial aus Edelstahl.
Der Kinderspielplatz ist neben der Sandfläche zu 30% mit Sportplatzrasen und mindestens zu 30% mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen unter Ausschluß von giftigen Arten zu begrünen.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Paragraph 9 Abs.1 Nr. 4

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze dürfen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
In Grundstück sind max. 2 Garagen zulässig.
Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche, da aber nur an der Erschließungsseite des Grundstückes eingerichtet werden.
Aus dieser Festlegung ergeben sich zusätzliche Parkflächen für Gäste.

– VERFAHRENSVERMERKE –

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.96.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 6.6.97 bis zum 20.10.97 durch ..... am ..... erfolgt.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB (i.V.m. Paragraph 4 Abs. 3 BauGB) beteiligt worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 20.10.97 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach Paragraph 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 03.06.99 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und hat in der Zeit vom 15.06.99 bis zum 16.07.99 während folgender Zeiten nach Paragraph 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
montags, donnerstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.06.99 in der Zeit vom 20.10.97 bis zum 20.11.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

Der Katastermäßige Bestand am 21.06.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Bezüglich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Fortführung im Maßstab 1:1000 erfolgt.
Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Grimmen, den 21.07.99 Der Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.07.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.07.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nach der öffentlichen Auslegung (EOF), ist geändert worden.
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 16.08.99 bis zum 16.09.99 während folgender Zeiten erneut ausgelegen.
montags, donnerstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.06.99 in der Zeit vom 20.10.97 bis zum 20.11.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.8.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

Ergänzte Verfahrensvermerke Punkt 10 a bis 10 f

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.99 zur Abgabe einer ergänzten Stellungnahme aufgefordert worden.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 02.06.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde von der Gemeindevertretung von 02.06.00 gebilligt.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom 27.07.99 AZ: 6a 30 [illegible] Auflagen und Hinweise erteilt.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Miltzow, den 03.06.99 Der Bürgermeister

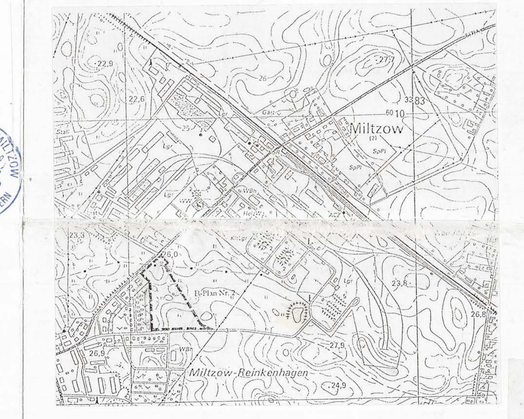
15. Die Maßgabe wurde erfüllt. Dies wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Nordvorpommern vom 15.10.99 bestätigt und in der Gemeinde bekanntgemacht.

Miltzow, den 15.10.99 Der Bürgermeister

16. Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 02.12.99 in Kraft getreten.

Miltzow, den 02.12.99 Der Bürgermeister

Übersichtsplan
M. 1: 10 000



SATZUNG DER GEMEINDE MILTZOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"WOHNGEBIET REINKENHAGEN"

für das Gebiet westlich der Gemeinde Miltzow, südlich der Hauptstraße (Landesstr. L30) und nordostlich der Ortslage Reinkenhagen.
Das Baugebiet wird begrenzt im Norden durch die Flurstücke 88/14, 88/3 und 89/5 im Süden durch das Flurstück 98 sowie im Westen durch die Flurstücke 101/29 bis 101/37 und 101/9.

Maßstab: 1: 500	Gezeichnet: Design Jet 650 C	Datum: 11 u. 12. Juni 1998
		11. u. 12. Juli 1998
		15. September 1998
		25. oktober 1998
		07. u. 08. Juni 1999