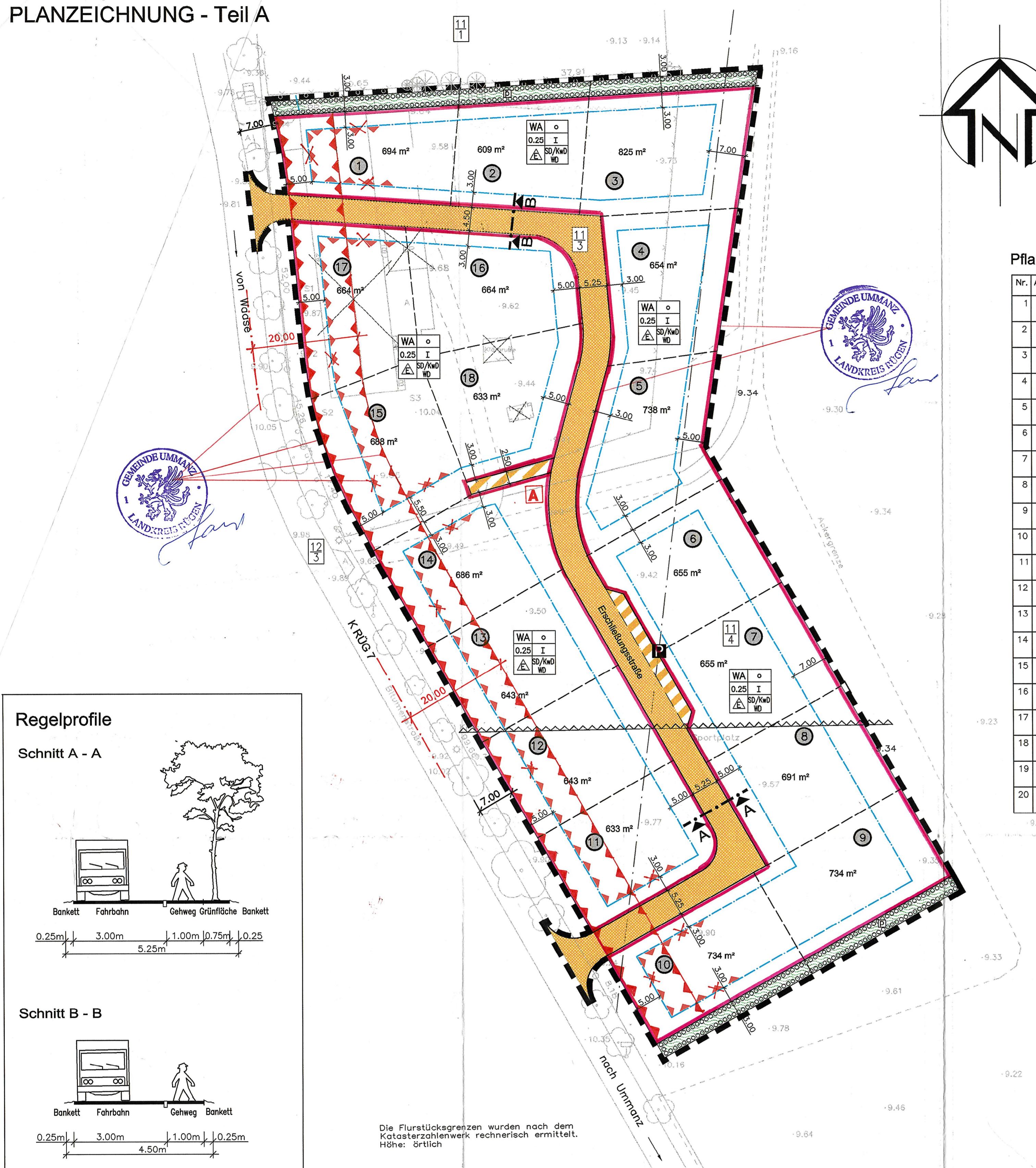


SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ BEBAUUNGSPLAN NR.4 "WOHNGEBIET ALTE SCHULE MURSEWIEK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, S.137) geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (1. ÄndG - LBauO M - V) vom 26. März 2001 (GVBl. M - V Nr. 3 S. 60f) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12. Dezember 2001 folgende Setzung über den Bebauungsplan Nr.4 "Wohngebiet alte Schule Mursewiek ", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

PLANZEICHNUNG - Teil A



TEXT - TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Bauzulassungsverordnung (BauNVO)

1.1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1.1. Vor der gen. § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und Tiefbaubetriebe ausgeschlossen.

1.1.2. Eine Oberbeschraffung der Baugruben nach § 23 Abs.2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä.) um max. 2,00 m tief bzw. max. 10% der Grundfläche der Gebäudes ist zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

1.1.3. Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die mögliche Traufhöhe von 4,00m und die Erdgeschosshöhenhöhe von 2,50 m zusammen mit der Erschließungsstraße nicht überschreiten, sofern die gesetzte Straßenhöhe als Traufhöhe gilt dabei die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentlich Traufe und / oder die Traufinne befinden. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschosshöhenhöhe sind zulässig, wenn den natürlichen Gelände erhöhen und der Bodenaushub minimiert wird. (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

1.1.4. Neubauten entsprechend §14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen, Carports und nicht überdeckte Stellplätze, nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzurichten. Auf den Parzellen 1, 3-7 sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

1.1.5. Die höchstaufzulassige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird mit 1 festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.2. Maßnahmen zum Schutz der Pfllege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 202 BauGB

1.2.1. Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und im Bereich zu verwenden.

1.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.3.1. An der Erschließungsstraße sind 17 Straßenbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen: Holzlinde - *Carpinus betulus* H 3xV DB 18-20 STU (Stammumfang)

1.3.2. Auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist am Nordrand des Bebauungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhälter zu entwickeln und zu pflanzen.

Eberesche - *Sorbus aucuparia* Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Feld-Ahorn - *Acer campestre* Schlehe - *Prunus spinosa*
Hunds-Rose - *Rosa canina* Weißer Hartiegel - *Cornus alba*

1.3.3. Auf den Parzellen 9 und 10 ist am Südrand des Bebauungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhälter zu entwickeln und zu pflanzen.

Eberesche - *Sorbus aucuparia* Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Feld-Ahorn - *Acer campestre* Schlehe - *Prunus spinosa*
Hunds-Rose - *Rosa canina* Weißer Hartiegel - *Cornus alba*

1.3.4. Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Sträucher, die eine Höhe von 0,70m über Straßenhöhe nicht überschreiten, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (1 Stck./2m²) :

Fünffingerstrauß - *Potentilla fruticosa* Glanz-Rose - *Rosa nitida*

Kriech-Spindel - *Eryngium fortunei* Rose 'Rotes Meer' - *Rosa rugosa* 'Rotes Meer'

1.4. Flächen zum Ausgleich in der Gemeinde Ummanz gem. § 9 Abs. 1a BauGB

1.4.1. Ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern folgender Art ist anzulegen (mind. 1 Stck./2m²) : Das Flurstück 75 der Flur „Gemarkung Groß Kubitz“ ist teilweise als Ausgleichsfläche des Grundstückes des Bebauungsplanes zuzuordnen.

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides* Eingriffelige Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Esche - *Fraxinus excelsior* Pfaffenhütchen - *Erythronium europaeus*

Eberesche - *Sorbus aucuparia* Frühbl. Traubkirsche - *Prunus padus*

Feld-Ahorn - *Acer campestre* Haselnuß - *Corylus avellana*

Hunds-Rose - *Rosa canina*

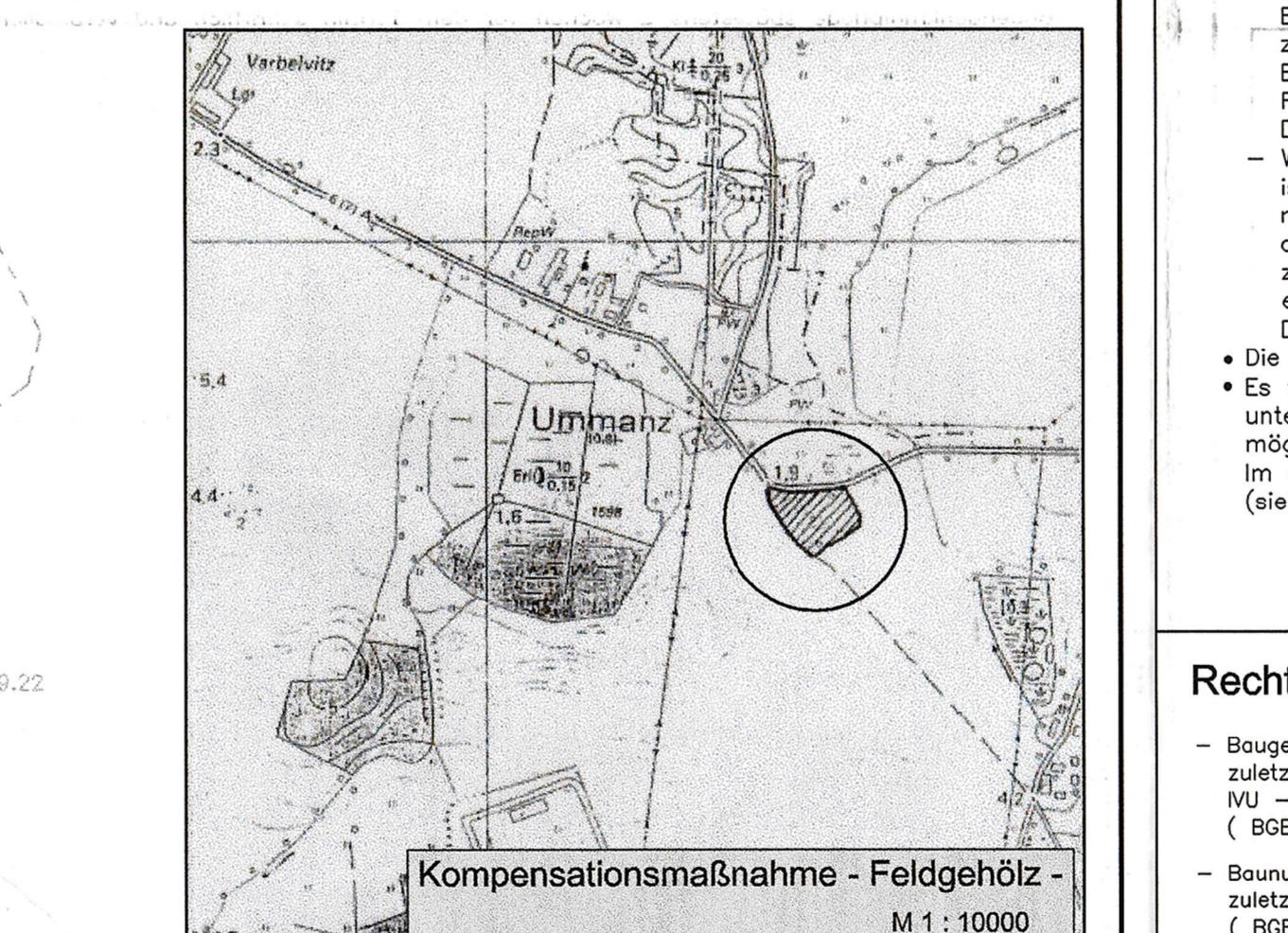
1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB

1.5.1. Für die auf den Parzellen 1, 10-15 und 17 zu errichtenden Wohnhäuser sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 durchzuführen.

1.5.2. Die schallbedeutigen Wohn- und Schlafräume auf den Parzellen 1, 10-15 und 17 sollen an einem lärmbewanderten Seiten untergebracht werden. Wo dieses nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungsseinrichtungen vorzusehen.

Pflanzliste

| Nr. | Anzahl | deutscher/botanischer Name | Güte | Güte |
|-----|--------|--|------------------------|--------------------|
| 1 | 17 | Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> | H 3 xV DB 18-20 STU | Strassenbaum |
| 2 | 63 | Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> | HEI 2 xV MB 175-200 | Schutzpflanzung |
| 3 | 32 | Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i> | HEI 2 xV MB 175-200 | Schutzpflanzung |
| 4 | 221 | Hunds-Rose <i>Rosa canina</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Schutzpflanzung |
| 5 | 63 | Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Schutzpflanzung |
| 6 | 63 | Schlehe <i>Prunus spinosa</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Schutzpflanzung |
| 7 | 158 | Weißer Hartiegel <i>Cornus alba</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Schutzpflanzung |
| 8 | 60 | Fünffingerstrauß <i>Potentilla fruticosa</i> | STR V OB 5 TR | Straßenbepflanzung |
| 9 | 60 | Kriech-Spindel <i>Eryngium fortunei</i> | STR V OB 5 TR | Straßenbepflanzung |
| 10 | 60 | Glanz-Rose <i>Rosa nitida</i> | STR V OB 5 TR | Straßenbepflanzung |
| 11 | 60 | Rose 'Rotes Meer' <i>Rosa rugosa</i> 'Rotes Meer' | STR V OB 5 TR | Straßenbepflanzung |
| 12 | 90 | Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i> | HEI 2 xV MB 175-200 | Feldgehölz |
| 13 | 90 | Esche <i>Fraxinus excelsior</i> | HEI 2 xV MB 175-200 | Feldgehölz |
| 14 | 90 | Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> | HEI 2 xV MB 175-200 | Feldgehölz |
| 15 | 90 | Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i> | HEI 2 xV MB 175-200 | Feldgehölz |
| 16 | 188 | Eingriffelige Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Feldgehölz |
| 17 | 188 | Pfaffenhütchen <i>Erythronium europaeus</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Feldgehölz |
| 18 | 188 | Hunds-Rose <i>Rosa canina</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Feldgehölz |
| 19 | 188 | Frühbl. Traubkirsche <i>Prunus padus</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Feldgehölz |
| 20 | 188 | Haselnuß <i>Corylus avellana</i> | STR 2 xV OB 100-150 | Feldgehölz |



Planzeichnerklärung

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

WA Allgemeines Wohngelände

Ummanz, den 10.apr.2003

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

2.Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 „17 BauNVO“)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.Bauweise,Baulinien,Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 und 23 BauNVO)

△ Nur Einzelhäuser zulässig

○ Offene Bauweise

- Baugrenze

4.Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Straßenbegrenzungslinie

□ Öffentliche Parkflächen

▲ Anliegerweg

5.Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

■ Grünflächen

□ privat

6.Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25a und b und Abs.6 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

7.Sonstige Planzeichen

■ Küstenschutzzone

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes

■ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

■ Abriss vorhandener Anlagen

■ Parzellennummer

■ Parzellierungsvorschlag

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Bauweise

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

Hausform Dachform des Hauptdaches

SD - Satteldach

WD - Walmdach

KWD - Krüppelwalmdach

Zweckbestimmung

— Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Hinweise

- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikanlage, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u.ä.) sowie innovative Konzepte zur Energiebrauchsminimierung sind erwünscht und zugelassen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.a. Vorhabens keine Denkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zugetragen, zwei Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen seien, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V S. 14/98, S. 12 ff) die unter Denkmalschutzbehörde eingetragene Person und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grund-eigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
 - Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Es wird empfohlen, aufgrund der Baugrund- und Bodenverhältnisse, objektbezogene Ausgrabungsuntersuchungen vorzunehmen (siehe Baugrundgutachten), um exakte Aussagen zu Gründungsmöglichkeiten, Dichtungsmaßen usw., zu ermöglichen. Im gesamten Plangebiet werden zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen notwendig (siehe Baugrundgutachten).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in