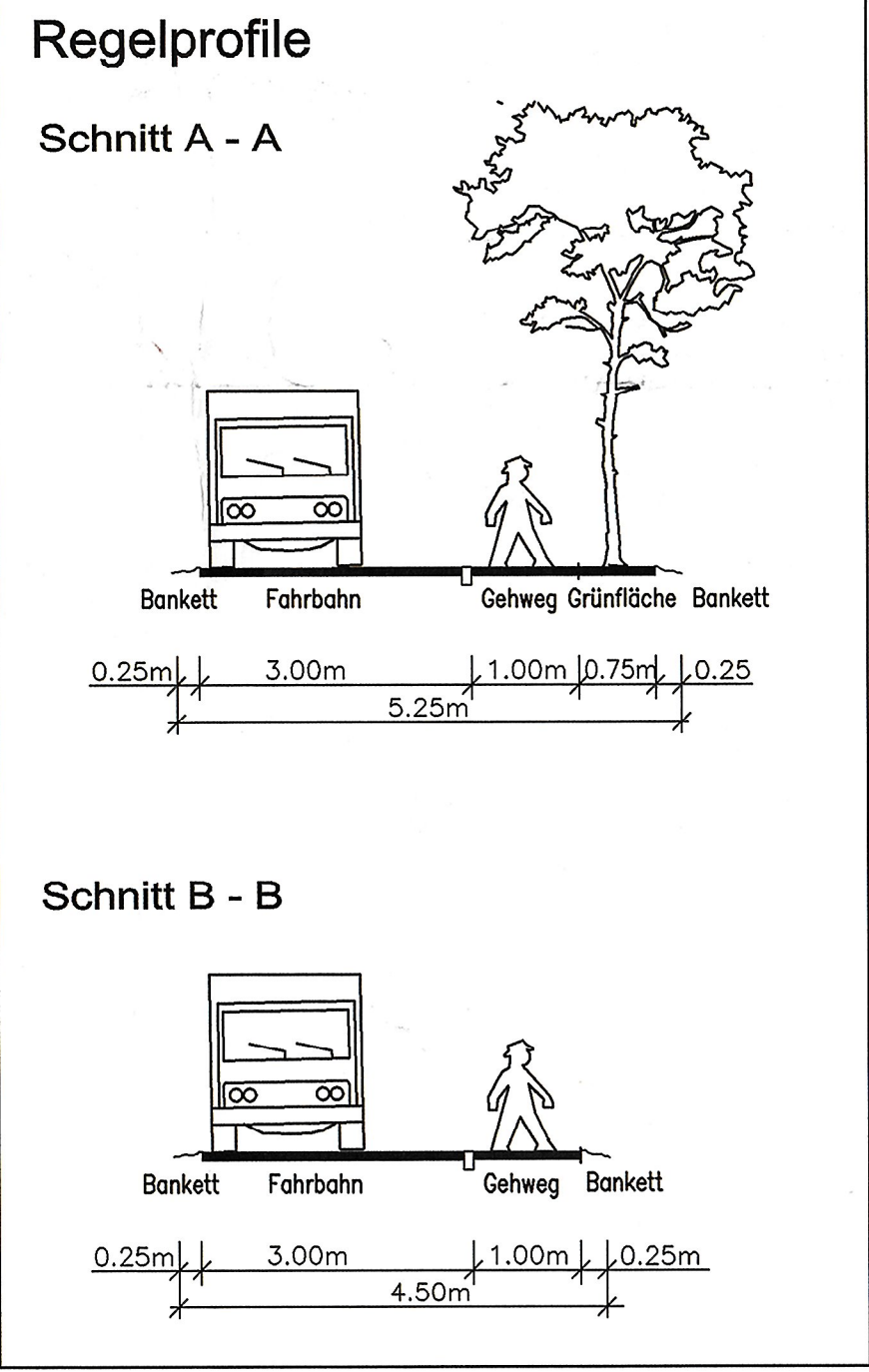
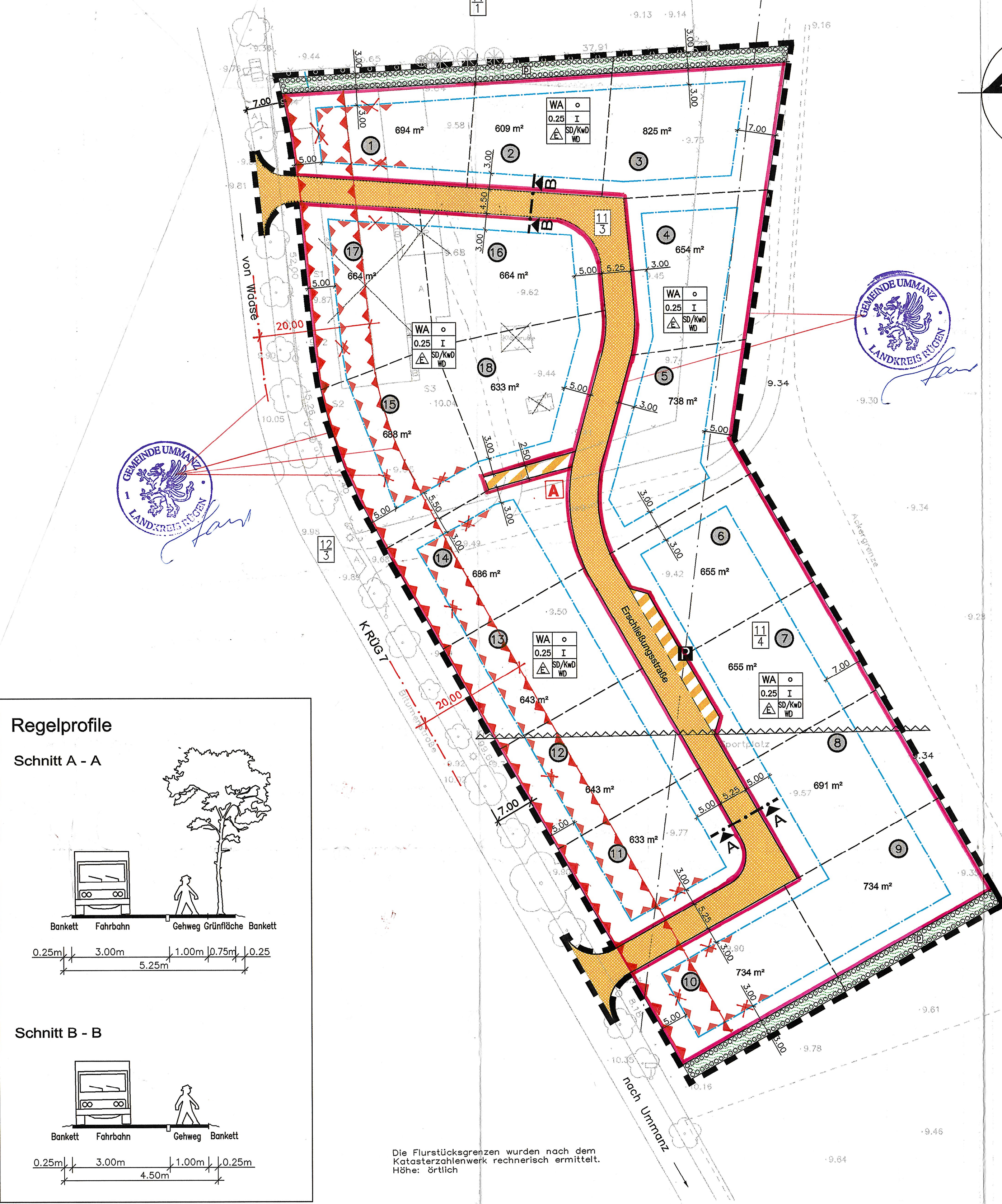


SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ BEBAUUNGSPLAN NR.4 "WOHNGEbiet ALTE SCHULE MURSEWIEK"

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 (LBO 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 - LBO M - V) vom 28. März 2001 (GVBl. M - V Nr. 3 S. 60f) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12. Dezember 2001 folgende Satzung 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- 1.1.1. Von den gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.1.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä.) um max. 2,00m tief bzw. max. 10% der Grundfläche des Gebäudes ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.1.3. Entgegen der Festsetzung der Geschwindigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4,00m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m unter der Straßenkante der Erschließungsstraße nicht überschreiten, die Mindesttraufhöhe von 3,20 m nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und / oder die Traufkante befinden. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenausbau minimiert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
- 1.1.4. Nebenanlagen 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 anzuordnen. Auf den Parzellen 1, 3-7 sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)
- 1.1.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird mit 1 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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 abzuschleiben 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: Hainbuche - Carpinus betulus H 3xV DB 18-20 STU (Stammumfang)
- 1.3.2. Auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist am Nordrand des Bearbeitungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind die Überhälter zu entwickeln und zu pflegen.

| | | | |
|------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Eberesche | - Sorbus aucuparia | Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| Feld-Ahorn | - Acer campestre | Schlehe | - Prunus spinosa |
| Hunds-Rose | - Rosa canina | Weißer Hirtiegel | - Cornus alba |
- 1.3.3. Auf den Parzellen 9 und 10 ist am Südrand des Bearbeitungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind die Überhälter zu entwickeln und zu pflegen.

| | | | |
|------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Eberesche | - Sorbus aucuparia | Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| Feld-Ahorn | - Acer campestre | Schlehe | - Prunus spinosa |
| Hunds-Rose | - Rosa canina | Weißer Hirtiegel | - 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 (2 Stk./2m²).

| | | | |
|-----------------|------------------------|-------------------|----------------------------|
| Flüffingstrauch | - Potentilla fruticosa | Glanz-Rose | - Rosa nitida |
| Kriech-Spindel | - Evonymus fortunei | Rose 'Rotes Meer' | - Rosa rugosa 'Rotes Meer' |

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

- 1.4.1. Ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten ist anzulegen (mind. 1 Stk./2m²). Das Flurstück 75 der Flur 1 Gemarkung Groß Kubitz ist teilweise als Ausgleichsfläche den Grundstücken des Bebauungsgebietes zuzuordnen (Größe der Ausgleichsfläche 2600m²).

| | | | |
|-------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Spitz-Ahorn | - Acer platanoides | Eingrifflicher Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Esche | - Fraxinus excelsior | Pflaumenhütchen | - Evonymus europaeus |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia | Prunus padus | - Prunus padus |
| Feld-Ahorn | - Acer campestre | Hoselnuß | - 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 Tabelle 8 vorzusehen.
- 1.5.2. Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf den Parzellen 1, 10-15 und 17 sind an der Außenwand zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.5.3. Die Außenwohnbereiche (Terrasse usw.) der Parzellen 1, 10-15 und 17 sind statisch der Bebauung (Schallschott) anzuordnen.

2. Baunutzungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V

- 2.1. Fassaden
2.1.1. Die Fassaden sind als verputzte Flächen in den Farbtönen weiß, grau, beige, ocker, gelb, gelborange und grün, Vorneumtinkler und Flächwerk zulässig. Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig.
- 2.2. Dächer
2.2.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 38°-45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.
2.2.2. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. gebrotenen Ziegeln zulässig.
- 2.3. Einfriedungen
2.3.1. Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig und dürfen nicht die Mauer ausgeführt werden, wobei der Bereich von Stützplätzen als Ausnahme zulässig ist.
2.3.2. Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsfläche zu gestalten und zu erhalten.
- 2.4. Ordnungswidrigkeiten
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften 2.1. - 2.3. gemäß § 86 LBO M - V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO M - V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBO M - V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500,00 DM geahndet werden kann.

gemäß den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 Tabelle 8 vorzusehen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
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, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b 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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
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
Flurstücksnummer

Hinweise

- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikmodule, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u.ä.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminimierung sind erwünscht und zugelassen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Denkmale bekannt, doch können jederzeit archaische Fundstellen entdeckt werden.
Daher sind folgende Aufgaben zu erfüllen:
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchö M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchö M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.04.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde und der Fund 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
 - Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Es wird empfohlen, aufgrund der Baugrund- und Bodenverhältnisse, objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen (siehe Baugrundgutachten), um exakte Aussagen zu Gründungs-möglichkeiten, Dichtungsmaßnahmen usw. zu ermöglichen.
- Im gesamten Plangebiet werden zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen notwendig (siehe Baugrundgutachten).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EU - Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO 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 - LBO M - V) vom 28. März 2001 (GVBl. M - V Nr. 3 S. 60f)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr.230-1; GVBl. M - V S. 403)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M - V S. 29) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (3. ÄndG KV M - V) vom 10. Juli 1998 (GVBl. M - V S. 603)
- Hauptsatzung der Gemeinde Umanz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 1997, zuletzt geändert durch die Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Gemeinde Umanz vom 08. November 2000

Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Vermessungsbüros Torsten Sy (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) am Anger 8, 19039 Zirzow
Anteiliger Lageplan im Maßstab : 1 : 500
Gemarkung : Mursewiek
Höhenbezugssystem : örtlich
Stand : 30.11.2000

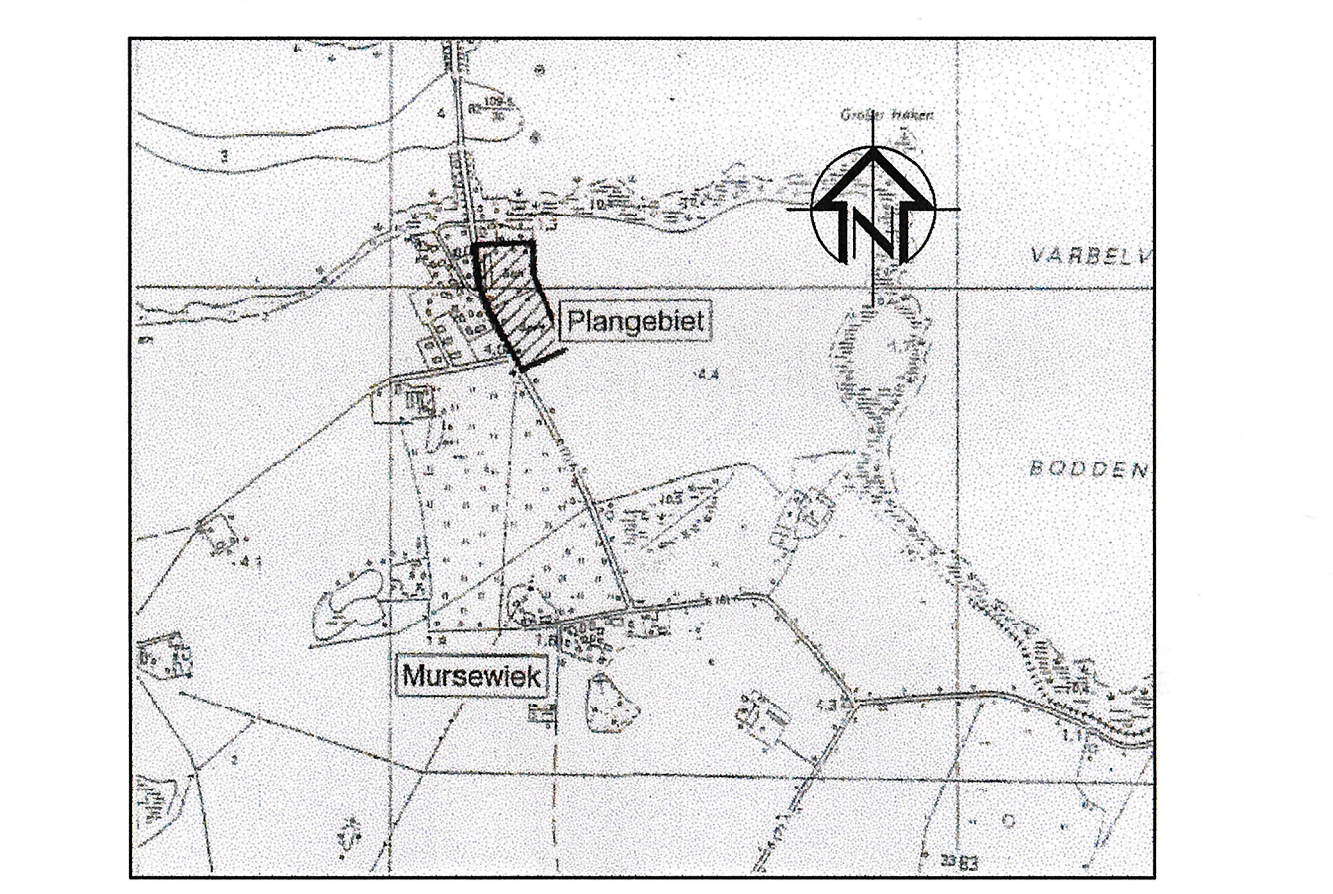
Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden : ein bebauter Nachbargrundstück mit Hof- und Gartenflächen
Im Süden : die landwirtschaftlich genutzten Feldfluren
Im Osten : die landwirtschaftlich genutzten Feldfluren
Im Westen : die Dorfstraße einschließlich eines 7,00m breiten Grünstreifens
Planungsgebiet: 1,36 ha

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Gemeindevertretung vom 12. Dezember 2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 06.05.2002 bis zum 26.05.2002 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeigengabe nach § 1 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 BauGB ist vom 06.05.2002 bis zum 26.05.2002 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am 02.02.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 1 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.05.2002 bis zum 26.05.2002 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 30.06.2001 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverwaltende Flurstück im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
8. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 06.05.2002 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
9. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 1 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.05.2002 geprüft. Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 06.05.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2002 gebilligt.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung ist auf Grund der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Genehmigung der Verwaltungsbefugnisse vom 06.05.2002, AZ: UMT/100000, mit Nebenbestimmungen zum Hinweis erteilt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Verwaltungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2002, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.2002 bestätigt.
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M - V) ausgefertigt.
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB am 06.05.2002 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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M - V) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 06.05.2002 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "WOHNGEbiet ALTE SCHULE MURSEWIEK"

GEMEINDE UMANZ
Landkreis Rügen
GENEHMIGUNGSFASSUNG - 4. KOPIE

Gemarkung Mursewiek Flur 1
Datum: 12.12.2001 M 1: 500