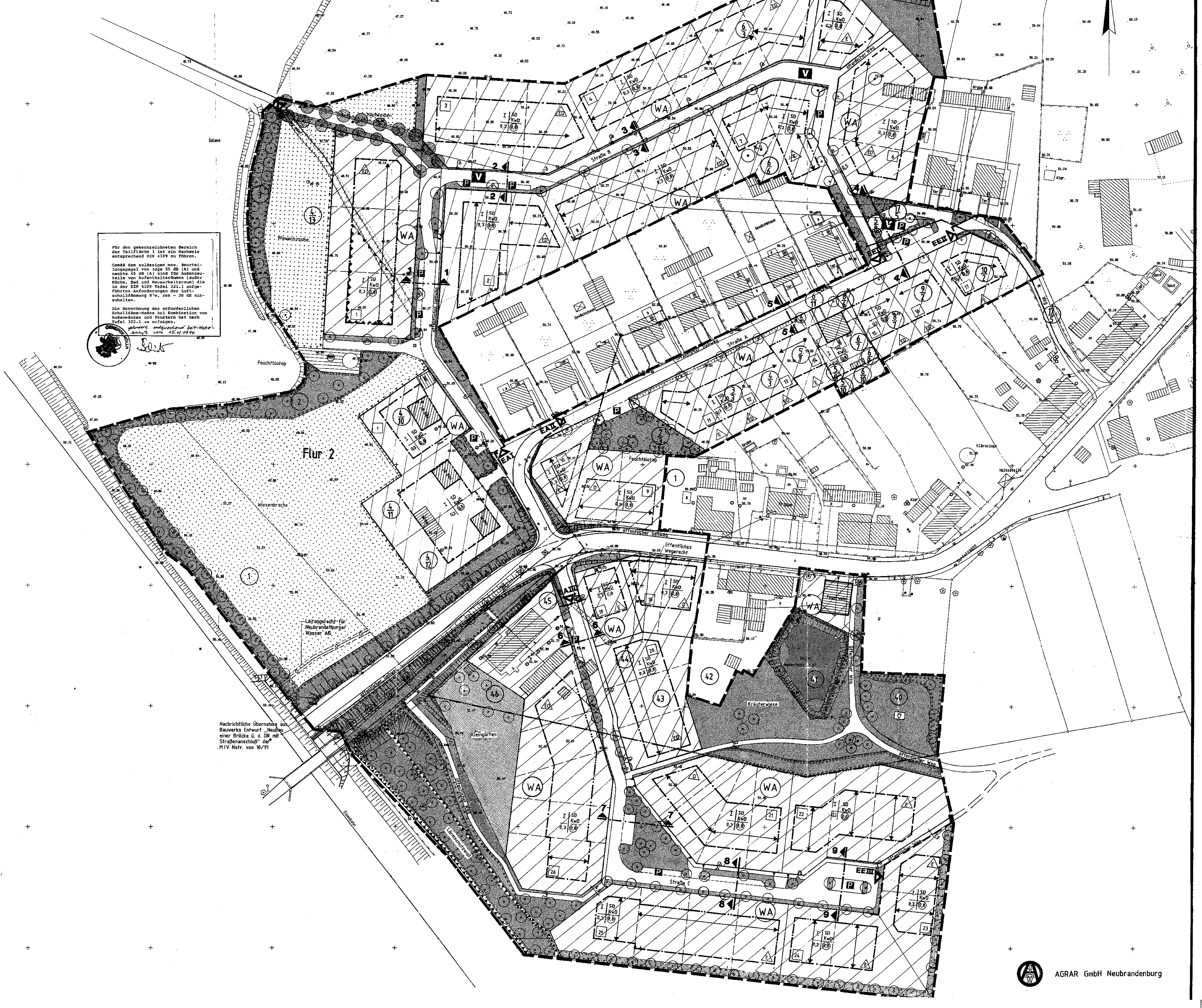
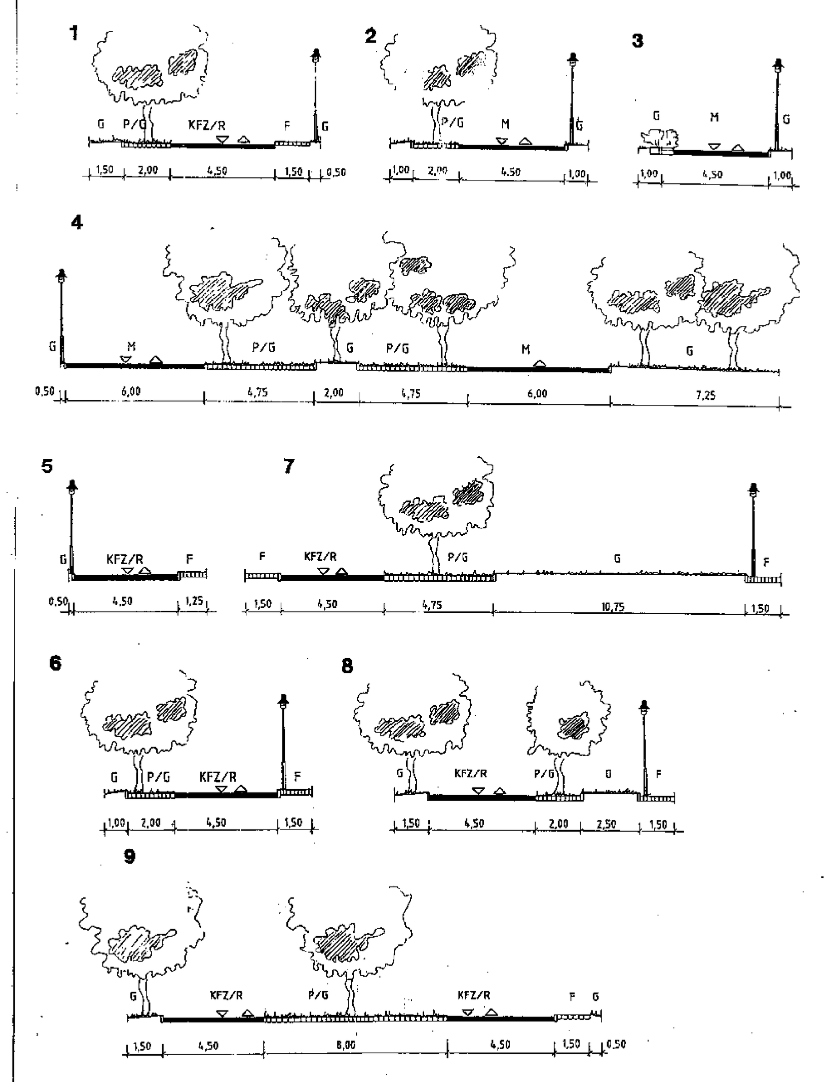
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 MÖLLN WEST, KRS. ALTENTREPTOW



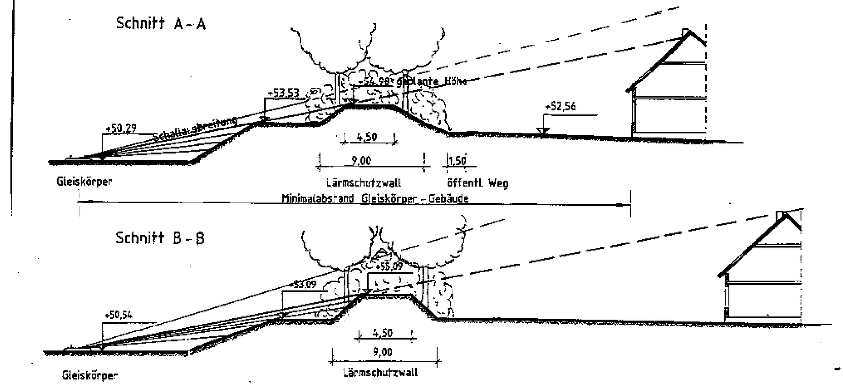
AGRAR GmbH Neubrandenburg

REGELQUERSCHNITTE STRAßENRÄUME



REGELQUERSCHNITTE LÄRMSCHUTZWALL

siehe Übersichtsplan M 1 : 5000



TEXT - TEIL B FESTSETZUNGEN ZUM PLANUNGSRECHT

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Baulinien sind nur für Hauptgebäude bindend. Nebengebäude sind immer mindestens 3 m gegenüber der Baulinie zurückgesetzt anzuordnen.

2. Die Lage im Grundstück wird durch Firstrichtung und Baulinie bestimmt.

3. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Grundstücksauffahrten sind vom Anlieger über eine max. Breite von 4,00 m festzusetzen. Die Ausführung der Auffahrten bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anlieger selbst vorzunehmen. Es wird je Grundstück nur eine Zufahrt gewährt.

5. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu pflastern. Flächen für Fußgänger von ausschließlich genutzten Fahrverkehrsflächen sind durch andersfarbige Materialien zu kennzeichnen. Die Auffahrten und Parkstellflächen sind mit Rasenpflaster (oder Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen, außer Gehwegbereich.

6. Im Flurstück 1/Flur 2 wird zugunsten der Stadtwerke Neubrandenburg Leitungsrecht festgesetzt.

7. Für die Teilfläche 18 wird in Angrenzung an die Erschließungsstraße in 1 m Breite öffentliches Gehrecht festgesetzt.

8. Die geplante Geländehöhe wird mit der Erschließung festgesetzt. Bei Grundstücken mit gleicher oder höherer Lage gegenüber dem zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 0,30 m über Straßenkrone der Erschließungsstraße zulässig. Liegt der zum Gebäude gehörende Straßenabschnitt höher als das Grundstück, ist eine Erdgeschoßhöhe von max. 0,50 m über Straßenkrone der Erschließungsstraße zulässig.

9. Von den gemäß § 9 BauNVO ausnahmsweis zulässigen Nutzungsarten werden hiermit Tankstellen ausgeschlossen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1

gestrichen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BauO

1. Die Außenwände sind als Putzflächen oder mit roten bis rotbraunen Vormauerziegeln zu gestalten. Bei Bedarf können Giebelflächen im Dachbereich mit Holz verkleidet werden.

2. Für die Teilflächen 22, 23 und 24 wird ausnahmsweise eine Bebauung mit Holzhäusern gestattet.

3. Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 ° - 50 ° zulässig. Nebendächer sind nur bis 20 % der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
Für freistehende Garagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung und -eindeckung in Anpassung an das Hauptdach zulässig. Es ist nur eine harte Dacheindeckung aus Betondachsteinen bzw. gebrannten Dachziegeln und Glas in roten bis braunen und grauen Tönen zulässig.

4. Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Hecken als Einfriedung der Grundstücke dürfen nicht den öffentlichen Raum einschränken.

5. Die Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein. Carports sind auf den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Baukörper) unzulässig.

PLAN - TEIL A

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 - 6 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (0,3) Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkfläche
- Gehweg

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft §5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Spielplatz

5. Weitere Nutzungsarten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 24 u. Abs. 6 BauGB
- Mit Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Teich
- Versorgungsanlage
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

6. Gestaltung der baulichen Anlagen
- SD Satteldach zulässig
- KwD Krüppelwalmdach zulässig
- Firstlinie des Hauptgebäudes

7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
- (91) Flurstücke (mit Bezeichnung der Flurstücksnummer)
- Flurgrenze
- unterirdische Leitung } Übernahme aus Projekt Brücke
- oberirdische Leitung }

Bestandsangaben
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude

8. Darstellung ohne Normcharakter / sonstige Planzeichen
- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- geplante Grundstücksgrenze festgesetzt
- abzubrechende hochbauliche Baulast
- Baum roden
- 1 - 26 Nummerierung der geplanten Teilflächen
- Gehwegleuchte
- Straßenquerschnitt (mit Nummerierung)
- EA I Erschließungsanfang mit Bezeichnung
- EE III Erschließungsende mit Bezeichnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Dachform
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

I. Entsiegelung einer Fläche
Im nördlichen Planungsgebiet ist eine Betonfläche von 165 m² zu entsiegeln und der anfallende Schutt auf einer Bauschuttkippe zu entsorgen. Nachfolgend wird privates Grün festgesetzt § 9 (1) 25 BauGB.

II. Pflanzung von Kopfweiden
18 Kopfweiden (Salix alba) als Stecklinge im Norden des Bearbeitungsgebietes setzen § 9 (1) 25 BauGB.

III. Schutzpflanzung/Bienenweide
Anpflanzung einer Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen mit einer Breite von 7,0 m: *Populus nigra* - Schwarzpappel, *Tilia cordata* - Winterlinde, *Salix triandra* - Weide, *Prunus avium* - Vogelkirsche, *Salix aurita* - Öhrchenweide, *Rosa canina* - Hundsrose, *Ribes nigrum* - Schwarze Johannisbeere § 9 (1) 25 BauGB.

IV. Schutzpflanzung/Vogelschutzgehölz
Als westliche Begrenzung des Bearbeitungsgebietes ist eine 7,0 m breite Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen auszuführen: *Quercus petraea* - Traubeneiche, *Sorbus aucuparia* - Eberesche, *Corylus avellana* - Haselnuß, *Ribes divaricatum* - Johannisbeere, *Rosa rugosa* - Jap. Apfelrose § 9 (1) 25 BauGB.

V. Lärmschutzwall mit Schutzpflanzung
Um den Lärmimmissionsschutz zu gewährleisten, ist das Gelände an der DR-Trasse südlich der Trassenüberquerung bis auf 3,0 m Höhe über Oberkante Gleiskörper aufzuschütten und zu bepflanzen (Arten wie IV.) § 9 (1) 24 BauGB.

VI. Wiesenbrache
Ehemalige Ackerflächen im Westen des Planungsgebietes sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und einmal jährlich im Zeitraum vom 15.08. - 05.09. mähen. Eine Einsaat erfolgt nicht (§ 9 (1) 20 BauGB.

VII. Kunsthorst für Weißstorch
Errichtung eines Kusthorstes für Weißstörche im nordwestlichen Planungsgebiet § 9 (1) 20 BauGB.

VIII. Straßenbaumpflanzungen und -begleitgrün
107 Straßenbäume sind im gesamten Bearbeitungsgebiet zu pflanzen § 9 (1) 25 BauGB:

- Haupterschließungsstraße (Dorfstraße): 16 *Tilia cordata* - Winterlinde, 16 - 18 StU, H 3xv m.Db.
- Erschließungsstraße A: 23 *Malus pupurea Eleyi* - Zier-Apfel, 12 - 14 StU, 3xv m.B., Parkplatzbegrünung und 1 Baum je Grundstück
- Erschließungsstraße B: 34 *Sorbus aucuparia* - Eberesche, 12 - 14 StU, H 3xv m.Db., in straßenbegleitender Strauchpflanzung
- Erschließungsstraße C: 34 *Sorbus aucuparia* - Eberesche, 12 - 14 StU, H 3xv m.Db., in straßenbegleitender Strauchpflanzung

Straucharten für Straßenbegleitgrün: *Hypericum calycinum* - Johanniskraut (8 Stück/m²), *Rosa nitida* - Glanzrose (3 Stück/m²), *Rosa canina* - Hundsrose (2 Stück/m²), *Lonicera pileata* - Böschungsmyrte (4 Stück/m²), *Berberis thunbergii* - Berberitze (2 Stück/m²), *Ribes alpinum* - Alpenjohannisbeere (2 Stück/m²), *Deutzia gracilis* - Deutzie (4 Stück/m²).

Strauchpflanzungen dürfen im Bereich von Sichtdreiecken eine Wuchshöhe von 0,60 m nicht überschreiten.

IX. Eingrünung Ortslage
~~Eine Schutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern~~ (3 m breit) rundet das Dorfbild im Süden ab § 9 (1) 25 BauGB.

X. Uferbepflanzung Teich
Die Uferzone des Feuerlöschteiches ist punktuell mit Schilf (Phragmites communis) und schmalblättrigen Rohrkolben (Typha angustifolia) zu bepflanzen § 9 (1) 25 BauGB.

ERHALTUNGSMAßNAHMEN

I. Feuchtbiotop
Feuchtbiotop, einschließlich Weidengruppen, steht unter generellem Schutz § 9 (1) 20 BauGB, § 2 BNatSchG.

II. Solitärbäume, Alleen, Baumgruppen § 9 (1) 25 BauGB
- im Norden: 3 *Populus alba* - gemeine Pappel
- am Feuerlöschteich: Weidengruppe
- an der DR-Trassenüberequerung: 12 *Tilia cordata* - Winterlinde

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL. I Nr. 50 S. 929) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung des Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 446) und des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 446, 476 f.) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Mölln - West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A im Maßstab 1 : 1 000) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.10.1991
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.10.91 bis zum 11.11.91 erfolgt.

Mölln, den 14.10.91 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Mölln, den 13.2.92 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 13.04.1992 bis zum 05.06.1992 durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Mölln, den 10.4.92 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.1992 bzw. 03.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mölln, den 13.4.92 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mölln, den 28.5.93 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10.06.1993 bis zum 09.07.1993 während folgender Zeiten .... 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, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mölln, den 28.5.93 (Ort, Datum, Siegelabdruck) 30.06.94 - Unterschrift - Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ...... 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 1:4862 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Altentreptow, den 30.06.94 Ort, Datum/Siegel

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.12.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mölln, den 20.12.93 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes sind im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (§ 3 Abs. 3 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen/Ergänzungen nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Mölln, den 20.12.93 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.12.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.12.1993 gebilligt. Ergänzungsbeschluß vom 02.06.94

Mölln, den 22.12.93 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 7.09.94 AZ: 6112-94 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Mölln, den 30.05.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ...... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29. ...... AZ: 6112 ...... bestätigt.

Mölln, den 30.05.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

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

Mölln, den 30.05.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 21.6.95 bis zum 11.7.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.7.95 in Kraft getreten.

Mölln, den 30.05.96 (Ort, Datum, Siegelabdruck) - Unterschrift - Der Bürgermeister

HINWEIS

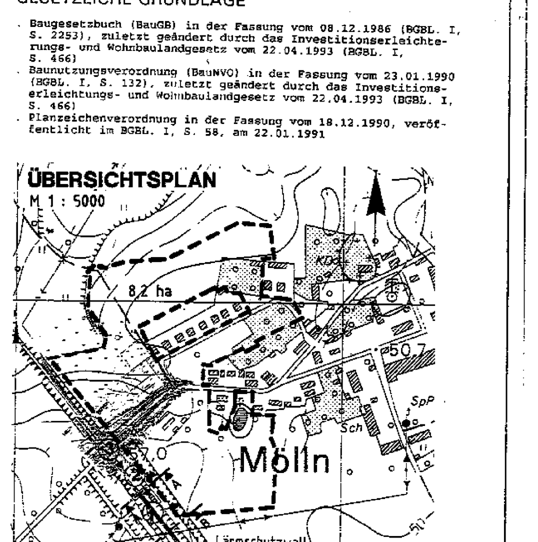
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich; daher ist folgende Auflage zu übernehmen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

GESETZLICHE GRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentlicht im BGBL. I, S. 58, am 22.01.1991

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „MÖLLN WEST"

MÖLLN, KRS. ALTENTREPTOW

GENEHMIGUNGSFASSUNG

M 1 : 500

Datum: 08.11.1993
geändert: 30.05.1994