SATZUNG DER GEMEINDE LINDETAL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "ORTSTEIL MARIENHOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316) in Verbindung mit der Landesbauordnung LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 GS Meckl.- Vorp. Gl.Nr.2130-9 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lindetal vom 15. Juli 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Ortsteil Marienhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WS	Kleinsiedlungsgebiet	§ 2 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
TH 6,5m	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
	Baulinie	§ 22 Abs.2 BauNVO
o	offene Bauweise	

3. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- V Verkehrsgrün

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen — **§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB**

PW 2 Pumpwerk - Abwasser

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — **§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB**

- W unterirdisch
  W - Wasser, S - Schmutzwasser
- LS Löschwasserentnahmestelle

6. Wasserflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB**

- Wasserfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklungsgebot Ruderalfluren
- Erhaltungsgebot Bäume
- Anpflanzgebot Bäume

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Wasser-und Abwasserzweckverbandes Strasburg	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Baugebiet	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs.5 BauNVO
BD	Bereich mit Bodendenkmalen "Gutsanlage"	§ 7 DSchG M-V
	von Bebauungg freizuhaltende Fläche Nutzung als private Grünfläche/ Garten	§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

9. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- 129/2 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 872944170 Höhenfestpunkte § 7 VermKatG
- LPB I Grenze Lärmpegelbereich (schalltechn. Orientierungswerte gem. DIN 18005)
  BPB I für WS bis 55 dB (A)
  LPB II für MI 56 - 60 dB (A)
- 16 Maßangaben

10. Vermerk

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B geschütztes Biotop gem. § 20 LNatG M-V

TEXT (TEIL B)

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

1.1 Das Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
Zulässig sind:
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
2. nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 2 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Das Mischgebiet (Teilfläche M1, M2 und M3) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Sonstige Gewerbebetriebe
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

1.3 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse oder der Traufhöhe bestimmt. Maßgebend sind die in den jeweiligen Baufeldern angegebenen Höchstwerte.

1.4 Im MI 2 ist auf Flurstück 19/4 der Flur 4 betriebsfremdes Wohnen nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in der Teilfläche M1 (Flurstücke 19/2, 19/4 und 21/3) Erneuerungen der Anlagen der Gewerbebetriebe entsprechend dem aktuellen Stand der Technik allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen der Anlagen der Gewerbebetriebe sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen nicht erhöhen. Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören. Fenster und Tore sind während der lärmintensiven Betriebszeiten geschlossen zu halten.

2. Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Zur Sicherung einer offenen, sehr lockeren Bebauung müssen Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet eine Mindestbreite von 35- 40 m aufweisen.

2.2 Untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports i.S.§ 12 BauNVO sind nicht zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze zulässig.

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

4.1 Neue Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

5. Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Im Kleinsiedlungsgebiet und im MI 3 ist zur Begrünung des Straßenraumes pro neuem Baugrundstück ohne zu erhaltenden Baumbestand von den Bauherren 1m hinter der Straßenbegrenzungslinie ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.
Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

5.2 Im Kleinsiedlungsgebiet und im Mischgebiet MI 3 ist für jedes bisher unbebaute Baugrundstück an der ackerseitigen Grundstücksgrenze von den Bauherren eine 3 m breite freiwachsende Hecke aus mindestens 5 Arten der folgenden Sträucher anzulegen. (Pflanzqualität: leichte Sträucher):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball

5.3 Im Kleinsiedlungsgebiet und im MI 3 sind auf den bebauten Flurstücken im Falle zusätzlicher neuer Bebauung vorhandene Hecken an der ackerseitigen Grundstücksgrenze durch die Grundstückseigentümer zu ergänzen.

5.4 Auf den Flurstücken 21/3, 19/ 4 und 22/2 des MI 1 ist wie in der Planzeichnung dargestellt, entlang der Grundstücksgrenze eine einreihige freiwachsende Hecke von den Grundstückseigentümern anzulegen. Gehölzarten gemäß Festsetzung 5.2.

5.5 Der Weg zum ehemaligen Gutshaus ist beidseitig mit Winterlinden, Tilia cordata ‚Greenspire' als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, Abstand 15 m, gemäß Planzeichnung durch die Gemeinde zu bepflanzen.

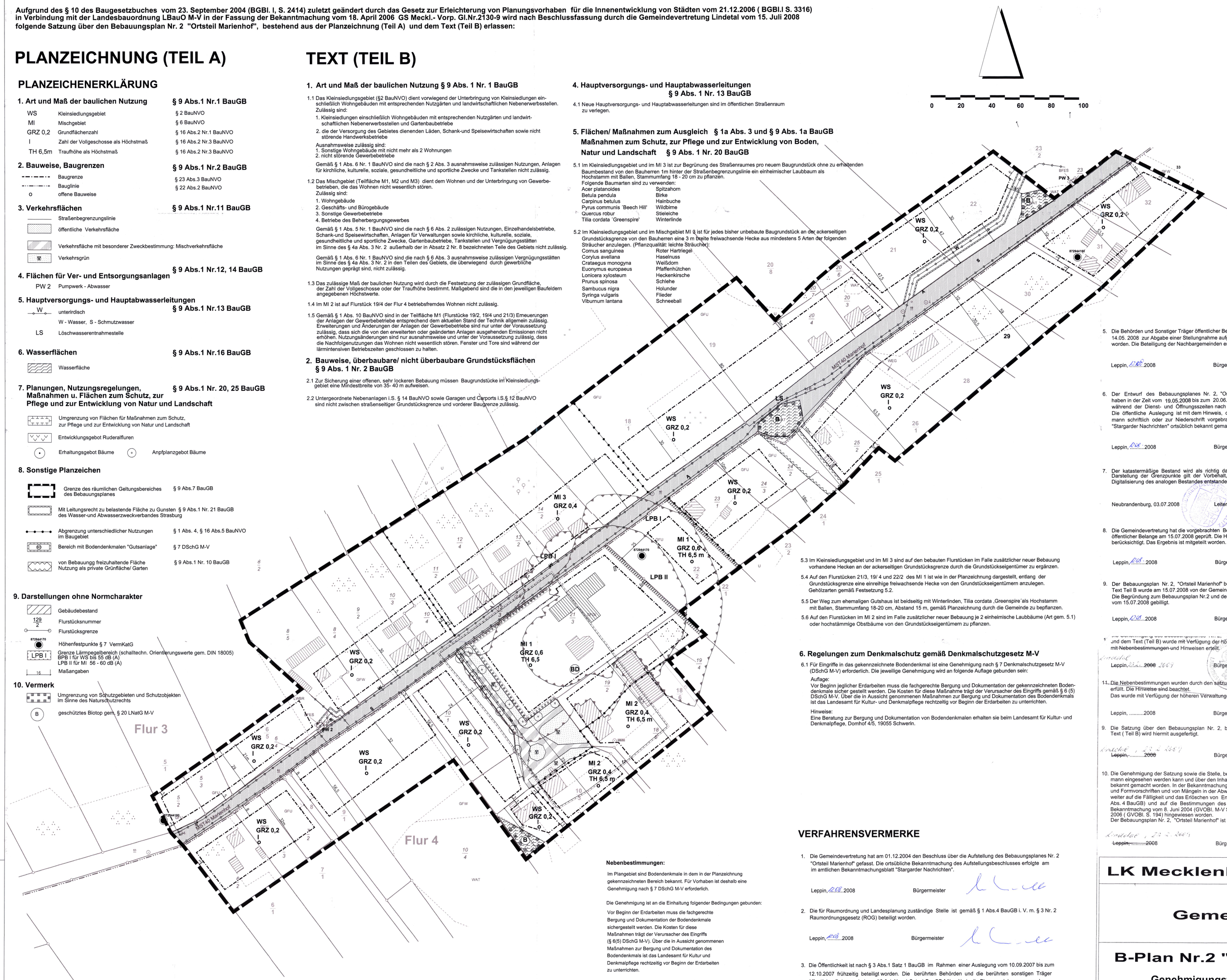
5.6 Auf den Flurstücken im MI 2 sind im Falle zusätzlicher neuer Bebauung je 2 einheimische Laubbäume (Art gem. 5.1) oder hochstämmige Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen.

6. Regelungen zum Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz M-V

6.1 Für Eingriffe in das gekennzeichnete Bodendenkmal ist eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) erforderlich. Die jeweilige Genehmigung wird an folgende Auflage gebunden sein:

Auflage:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten sie beim Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.



Nebenbestimmungen:

Im Plangebiet sind Bodendenkmale in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich bekannt. Für Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn der Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V
In diesem fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2004 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ortsteil Marienhof" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Nachrichten".

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

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

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Auslegung vom 10.09.2007 bis zum 12.10.2007 frühzeitig beteiligt worden. Die berührten Behörden und die berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.04. 2008 die frühzeitigen Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

5. Die Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05. 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs 2 BauGB.

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, "Ortsteil Marienhof" mit Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 19.05.2008 bis zum 20.06.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.05.2008 im Bekanntmachungsblatt "Stargarder Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, 03.07.2008 Leiter Referat Kataster-und Vermessung LK Mecklenburg-Strelitz

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am 15.07.2008 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 2, "Ortsteil Marienhof" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 15.07.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.2 und der Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2008 gebilligt.

   Leppin, 22.08.2008 Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Ortsteil Marienhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.2008 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Lindetal, 22.12.2008 Leppin, ~~2008~~ Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....bestätigt.

    Leppin, ...2008 Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Lindetal, 23.12.2009 ~~Leppin, ...2008~~ Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Mai 2006 (GVOBl. S. 194) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr. 2, "Ortsteil Marienhof" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Lindetal, 23.12.2009 ~~Leppin, ...2008~~ Bürgermeister

LK Mecklenburg - Strelitz

Gemeinde Lindetal

B-Plan Nr.2 "OT Marienhof"

Genehmigungsfähige Planfassung

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Lindetal
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard
039603-25362

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 · Fax: (0395) 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Maßstab:	1:1000
Architekt:	Dipl.-Ing. E. Maßmann, Dipl.-Ing. U.Schürmann, Landschaftsarchitektin
Datum:	8. April 2008 / 26.6.08
Projektnummer \ Pfad:	2007B048-Entwurf.dwg