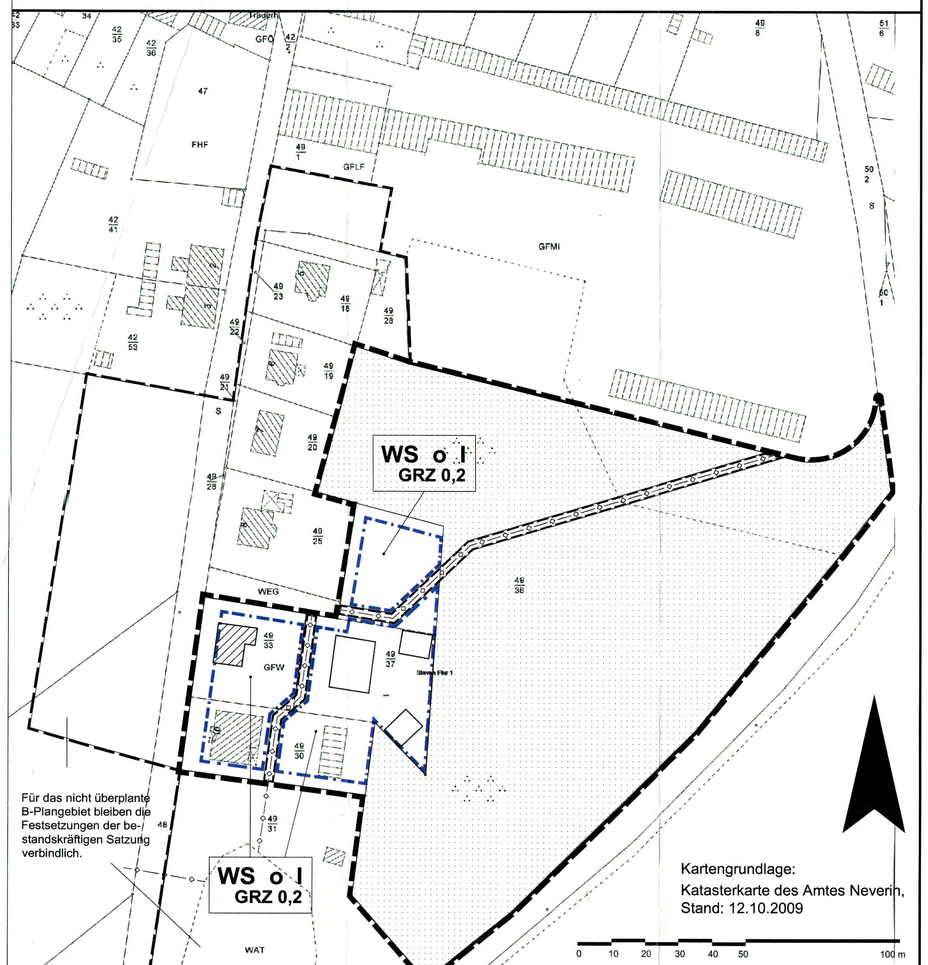
Satzung der Gemeinde Staven über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schulten See", Staven

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bestandskräftigen Satzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Bauliche Nutzung / Bauweise		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB**
WS	Kleinsiedlungsgebiet	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und § 2 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Sonstige Planzeichen		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
	Leitungsrecht zugunsten des WBV "Landgraben"	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Darstellungen ohne Nornchcharakter		
	ergänzter Gebäudebestand nach Begehung	
	geplante Bebauung FS 49/37	
—◇—◇—◇—	unterirdische Leitung (Vorfluter L56/2)	

Auf Grund des § 13a i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Staven vom 30.03.2010 folgende Satzung über die 2. Änderung des B - Planes Nr.2 "Am Schultensee", Staven bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
Die nebenstehende Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Textliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

1. Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind Tankstellen nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO M-V)

1. Für das WS-Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen der bestandskräftigen Satzungen im Text Teil B Punkt II verbindlich.

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

1. Für das WS-Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen Nr. 2 - 6 der bestandskräftigen Satzung im Text Teil B Punkt III verbindlich.

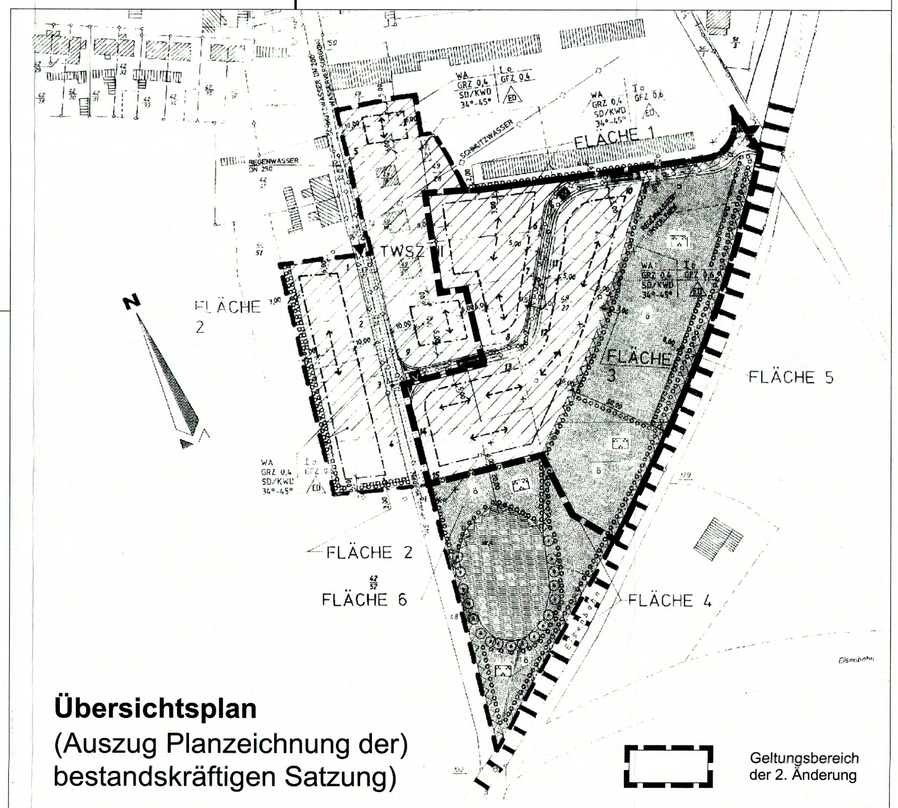
2. Die Festsetzung Nr. 1 (Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen) wird aufgehoben.

3. Die Festsetzung Nr. 7 (Schallschutz für Bebauungen am Garagentrakt) entfällt, da keine Bauflächen mehr in Nachbarschaft der Gargen geplant werden.

HINWEISE / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Für das WS-Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben die mit der bestandskräftigen Satzung getroffenen Hinweise und grünordnerischen Festsetzungen verbindlich.

2. Bebauungen auf dem östlich an das Flurstüück 49/25 angrenzenden Flächen sind mit dem WBV "Landgraben" abzustimmen.



Übersichtsplan
(Auszug Planzeichnung der) bestandskräftigen Satzung)

Geltungsbereich der 2. Änderung

AUSZUG Text Teil B der bestandskräftigen Satzung

TEIL B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO

1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind nicht zulässig
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen der Verwaltung
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Begründung des Beherbergungsverbots

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M - V

Dachneigung	zulässig ist	34°-45° Satteldach (mit und ohne Kniestelwand)
Dachdeckung	zulässig ist	Dachziegel oder Dachsteine rot, braun, anthrazit, grau
Dachgauben	zulässig ist	max. 1/3 der Trauflänge
Fassade	zulässig sind	Die geschlossenen Teile der Außenwände sind in Sichtmauerwerk (rot braun, NF/DF) oder Putz (weiß, hell)
Hauptgiebel		Gleiche Fassaden- und Dachgestaltung
Ausschluß		Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtöne in Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen
Gaszehälter	:	Nicht im Sichtbereich der Anliegerstraße
Garagen gem. § 12 BauNVO	:	Dach- und Straßenfassadengestaltung ist dem Hauptgebäude anzupassen Carport mit Flachdach zulässig
Einfriedung (Straßenseite)	:	Kein Maschendraht, nur in Verbindung mit Hecken

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 Nr. 4 UND ABS. 4 BAUGB

~~Die Nebengebäude bzw. Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen als Ersatz oder Ergänzend zulässig~~

2 Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

3 Nur notwendige Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Garagenzufahrten werden nicht zugelassen

5 Je Grundstück ist ein Baum heimischer Art zu pflanzen. Dabei ist nach Möglichkeit im Vorgartenbereich ein Standort zu wählen, um das Straßenbild zu gestalten und um den eigenen Parkplatz Schatten zu geben

6 Gasbehälter sind zu begrünen

~~7 Schallschutz~~
~~Bei den angrenzenden Parzellen Nr. 5, 6 und 10 an der vorh. Bebauung (Garagenhof) ist Schallschutzvorkehrungen zu treffen, daß an Aussen-Wänden keine Aufgesetzten geschlossenen Fenster (eigenfenster) vorhanden sind (Berieselung)~~
~~bei Arbeitsbeginn am Tag und bei Nacht 35 dB(A)~~
~~bei Wohn- und Schlafräumen am Tag 35 dB(A)~~
~~bei Nacht 25 dB(A)~~
~~Es können dB-Schallschutzfenster ersatzweise eingesetzt werden (Schallschutzklasse 4 gemäß VDI Richtlinie 2719) eingesetzt werden.~~
~~Der Nachweis ist in den dafür zu erstellenden Bauanträgen zu erbringen~~

HINWEISE
Die vorgemessenen und in Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Dazu ist erforderlich, während der Bauarbeiten bei den Bäumen einen Stammschutz anzulegen. Abgrabungen im Wurzelbereich und Wurzelverlust sind zu minimieren sowie eine ausreichende Wasserversorgung während der Bauphasen zu garantieren. Die vorhandenen Gebüsche/Gehölze sind vorgrend bei den Bauarbeiten zu schonen, da sie einen ökologischen Wertausgleichsvorsorgung haben und im Interesse der Bauherren zur Gestaltung beitragen.
Der nach § 9 Abs. 1 Zif. 25 BauGB in Teil A (Planzeichnung) zu erhaltende Baumbestand ist gem. § 11 Abs. 4 LBauO M-V während der Baumaßnahmen zu schützen. Einhaltung der Richtlinie der RAS-LG 4 und der DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und vegetationsflächen auf Baustellen.

BODENDENKMALPFLEGE
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gesetz Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Altablagerungen/Altlasten
Sind auf Baugebiete Altablagerungen/Altstandorte/bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz/Umweltamt zu informieren.

Bodenaushub
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915, Bl. 2 abzuschieben und bis zur Wiederverwendung verschmutzungsfrei zu lagern.

Abfallentsorgung
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Bauleitern als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Trinkwasserschutzzone (TWSZ)
Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb der weiteren Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Staven.

Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte nach Möglichkeit entsprechend § 39 LWaG von denjenigen, die dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

Werbeanlagen
Gemäß § 53 Abs. 4 Pkt. 1 LBauO M-V sind in Allgemeinen Wohngebiet nur Werbetafeln an der Stätte der Leistung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecken dienende zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

MINDESTABSTAND VON GLEISMITTE (m) — GEHÖLZLISTE FÜR GEBÜSCH- UND HECKENPFLANZEN

7,00	Heckenrose, Apfel-Rose (A)	(Rosa canina)
11,00	Weißbuche	(Carpinus betulus)
7,00-12,00	Wiede (A)	(Salix in Arten)
7,00	Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
15,00	Spitzahorn	(Acer platanoides)
15,00	Esche	(Fraxinus excelsior)
15,00	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
11,00	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
11,00	Pappel	(Populus in Arten)
11,00	Robinie	(Robinia pseudacacia)
11,00	Feldahorn	(Acer campestre)
8,00	Sanddorn (A)	(Hippophae rhamnoides)
8,00	Roter Hartriegel (A)	(Cornus sanguinea)
7,00	Traubenkirsche (A)	(Prunus racemosa)
12,00	Birke	(Betula pendula)
8,00	Haselnuß	(Corylus avellana)
8,00	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
7,00	Forsythie	(Forsythia in Arten)
7,00	Schlehe (A)	(Prunus spinosa)
8,00	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

ERFORDERLICHE EINGRIFFE BZW. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleich für den Eingriff sind mit einheimischen Gehölzen (II. Pflanzliste) folgende Flächen zu bepflanzen

FLÄCHE 1	-längs der alten Garagen an 2 m breiter Strecke (Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches mit der Gemeinde gesondert geregelt)
FLÄCHE 2	-an 2 m breiter Strecke ackerseitig der Grundstücke Neuenkirchner Straße
FLÄCHE 3	-an 2 m breiter Strecke an der südlichen Bebauungsgrenze
FLÄCHE 4	-eine Fläche angrenzend an das Soll bis zum Bahndamm
FLÄCHE 5	-Fortsetzung der Fläche 4 in östlicher Richtung
FLÄCHE 6	-Fläche zwischen Soll und Bebauungsgrenze

Es wird eine Auswahl heimischer Gehölze vorgeschlagen, die vorzugsweise zum Einsatz kommen sollen. Außerdem werden Hecken bzw. Sträucher für die Landschaft, Zu verpflanzen. Allgemein besitzen diese Gehölze ein gutes bis sehr gutes Wurzelsystem. Die mit (A) gekennzeichneten haben außerdem eine starke Ausläuferbildung und sind deshalb für Hänge und Böschungen besonders geeignet.

Fläche 1 - 6: Pflanzabstand 100 m x 100 m

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet "Am Schultensee", Stavenist i. d. F. der 1. Änderung am 18.01.2000 in Kraft getreten.

   Am 17.03.2009 hat die Gemeindevertretung Staven den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst. In Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen sollen Bauflächen wieder zurück genommen und Teilflächen in ihrer Nutzung neu bestimmt werden.
   Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die 2. Änderung nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigte Verfahren aufgestellt werden soll.

   Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Hinweise, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 aufgestellt werden soll, am 27.04.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Staven, 22.04.2009 Bürgermeister

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

   Staven, 21.10.2009 Bürgermeister

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass eine frühzeitige Behördenbeteiligung entfallen kann. Die Gemeindevertretung Staven hat am 20.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Bauleitplan gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird.

   Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

   Staven, 21.10.2009 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 06.01.2010 bis zum 10.02.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Staven, 11.02.2010 Bürgermeister

5. 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, 08.04.2010 Referatsleiter Kataster & Vermessung

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2010 geprüft.

   Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.03.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

   Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.03.2010 gebilligt.

   Staven, 23.04.2010 Bürgermeister

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

   Staven, 23.04.2010 Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 22.04.10 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Neverin.
   Die Satzung ist mit Ablauf des 22.04.10 in Kraft getreten.

   Staven, 23.04.2010 Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE STAVEN**
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schulten See"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Staven
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Plan: **Plan zur Satzung über die 2. Änderung**

2009B025 \ dwg \ Satzung.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Dipl.-Ing. U. Schürmann

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

Phase: Satzung
Datum: 30.3.2010
Maßstab: 1:1000