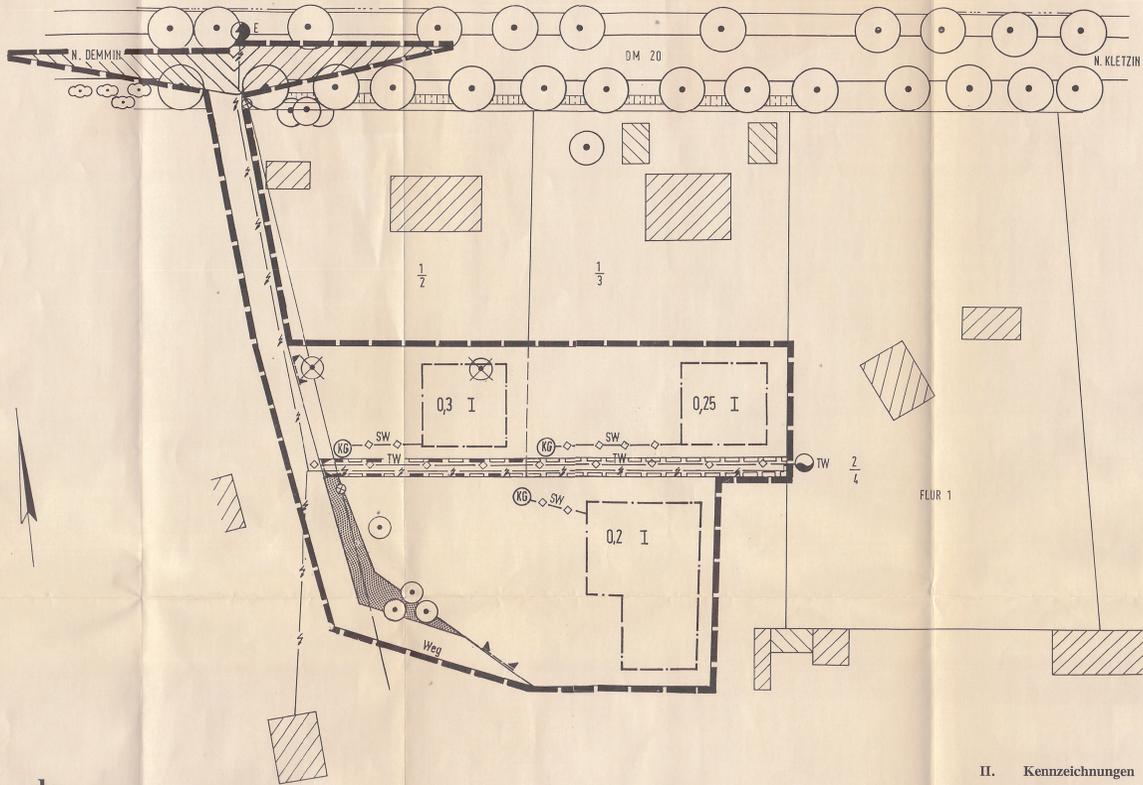


Satzung der Gemeinde Quitzerow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung von 3 Häusern in Quitzerow, Am Wald für ein Teilgebiet des Flurstückes 1/1 der Flur 1 der Gemarkung Quitzerow

Aufgrund des § 7 des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Quitzerow zur Errichtung von 3 Häusern in Quitzerow, Am Wald für ein Teilgebiet des Flurstückes 1/1 der Flur 1 der Gemarkung Quitzerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,2 Grundflächenzahl
I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2. **Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3. **Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4. **Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Erhalt vorhandener Bäume
Vorhandene Bäume, die zu entfernen sind
Erhalt vorhandener Sträucher

6. **Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung**
gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Geplanter Standort der abblösenden, dichten Gruben
Anschluß an die zentrale Wasserversorgung
Anschluß an die Stromversorgung

7. **Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

II. Kennzeichnungen

1. **Vorgesehene Leitungen (Hausanschlüsse)**

Leitungstrasse Niederspannungskabel
Leitungstrasse Schmutzwasserleitung
Leitungstrasse Wasserleitung

2. **Ordnungnummern**

Flurstücknummern
Flurstücksgrenze
Flurnummer
Flurgrenze

3. **Sonstige Kennzeichnungen**

N. DEMMIN Dorfstraße (Ortsverbindungsstraße Demmin - Kleitzin, DM 20)
Straßenentwässerungsgraben
Vorhandene Telefonleitung mit Masten
Vorhandene Bebauung
Geplante Grundstücksgrenze

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde:
 - Wohnungsbau-Erschließungsplanungsgesetz (Baug-Maßnahmen) vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
 - die Flächennutzungsverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)
 - das 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, 1993, S. 466)
 - die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBAuO M-V)

IV. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom Oktober 1990.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Baugelände dient vornehmlich dem Wohnen. Zulässig ist die Errichtung von 3 Wohnhäusern in diesem Gebiet.

1.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2. **Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

2.2. Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO überbaut werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Errichtung von Garagen. Dessen Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2. des Teil B - Textliche Festsetzungen der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.4. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der baulichen Anlagen gärtnerisch anzulegen. Beginn der Jahresfrist ist die Fertigstellung des Rohbaus der baulichen Anlage, bis ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen.

3. **Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1. Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche mit Anschluss an die Dorfstraße (Ortsverbindungsstraße Demmin - Kleitzin, DM 20) erschlossen. Als Ausgangspunkt für diese Verkehrsfläche wird ein bereits vorhandener Weg entlang des Waldes genutzt.

3.2. Die Verkehrsfläche ist als 5 m breite Mischfläche (keine Trennung zwischen Fuß-, Rad- und Fahrzeugverkehr) zu gestalten. Eine Befestigung der Verkehrsfläche mit Pflaster ist zulässig, jedoch nicht bedingungslos.

3.3. In Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft. In Sichtdreieck bereits vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, das vorhandene Strauchwerk ist fachgerecht zu schneiden.

4. **Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1. Eine ca. 155 m² große Fläche des Plangebietes wird als private Grünfläche definiert. Diese Fläche ist extensiv zu nutzen (extensive Grünlandnutzung).

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1. Erhalt von Bäumen
Obstbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich, ist für den jeweils abzunehmenden Baum die Ersatzpflanzung eines Obst- oder eines einheimischen Laubbäume vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückbesitzer, auf dessen Grundstück der abzunehmende Baum situiert ist.

5.2. Abnehmen von Bäumen
Entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung sind 2 Obstbäume zur Schaffung der nötigen Baufreiheit zu entfernen. Für diese beiden Obstbäume ist gleichfalls das Pflanzen eines Obstbaumes bzw. eines heimischen Laubbäume als Ausgleich zu realisieren.

5.3. Ein Obstbaum bzw. einheimische Laubbäume als Ausgleich zu pflanzen, müssen diese einen Stammdurchmesser - gemessen in 1 m Höhe - von mind. 7 cm (Starkbäume mit Ballen) besitzen. Bei Obstbäumen sind alte, hochstammige Sorten auszuwählen.

6. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

6.1. Der durch die bebauung zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann im Bereich des Plangebietes nicht kompensiert werden.

6.2. Die Gemeinde Quitzerow ist bereit, eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

6.3. Als Ersatz für den durch die Realisierung der bebauung zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, sind durch den Eingriffverursacher im Bereich des Flurstückes 129, Flur 1, Gemarkung Pensis (Weg zwischen Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensis und die Pähre; siehe Kennzeichnung entsprechend Übersichtskarte - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in den vorhandenen wegebegleitenden Baum- und Strauchbestand 21 Winterlinden (Stammumfang 20 cm in 1 m Höhe, Starkbaum mit Ballen) zu integrieren. Die Bepflanzung ist, spätestens im Herbst dieses Jahres, in dem der Plan Rechtskraft erhält, zu realisieren.

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen.

- gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.
- Wo bereits vorhandene Leitungen Privatgrundstücke queren, sind diese mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Rechtsinhabers der Leitung (hier Telekom, EMO, GUK) zu belasten.
- Um die Zufahrt und Zuwegung für das rückgelagerte Grundstück zu gewährleisten, ist das vorgelagerte Grundstück mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des rückgelagerten Grundstückes zu belasten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bodendenkmalpflege**

1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V (GVL, M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, 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 zur fälligen Zeit, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 3 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten ausgehen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 des M-V).

Verfahrensvermerke

1. Die für die Baumaßnahme und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Quitzerow, d. 30.08.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Quitzerow, d. 30.08.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 20.02.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Quitzerow, d. 30.08.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat in der Zeit vom 02.05.1995 bis zum 06.06.1995 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 - 12.00; 13.00 - 16.00 Uhr
Di.	8.00 - 12.00; 13.00 - 17.00 Uhr
Mi.	8.00 - 12.00; 13.00 - 16.00 Uhr
Do.	8.00 - 12.00; 13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 - 12.00 Uhr

in Amt Demmin-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 07.04.1995 bis zum 03.05.1995 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Quitzerow, d. 30.08.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quitzerow, d. 30.08.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an 37,08,95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der laegerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flursturkarte im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Demmin, d. 31.08.95
Ort, Datum
Leiter des Katastramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.08.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.08.95 gebilligt.

Quitzerow, d. 30.08.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.09.95, Az:10/72-2-02/95 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Quitzerow, d. 29.09.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.09.95 bestätigt.

Quitzerow, d. 29.09.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Quitzerow, d. 29.09.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann abgesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 06.09.95 bis zum 27.09.95 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und der Rechtfertigung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 27.09.95 in Kraft getreten.

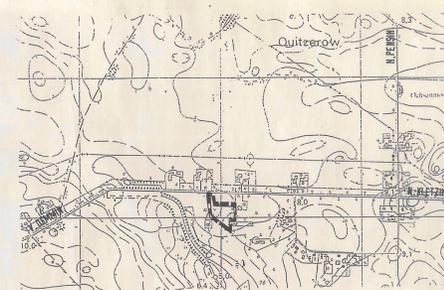
Quitzerow, d. 29.09.95
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

Übersichtskarte - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßstab: 1 : 10.000



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Quitzerow

PROJEKT : ERRICHTUNG VON 3 HÄUSERN IN QUITZEROW
BAUHERR :
DATUM : MÄRZ 1995 / JULI 1995 / AUG. 1995
MAßSTAB : 1 : 500
BLATT NR. :
ANLAGE :
BEARBEITET : JA / MÜ