

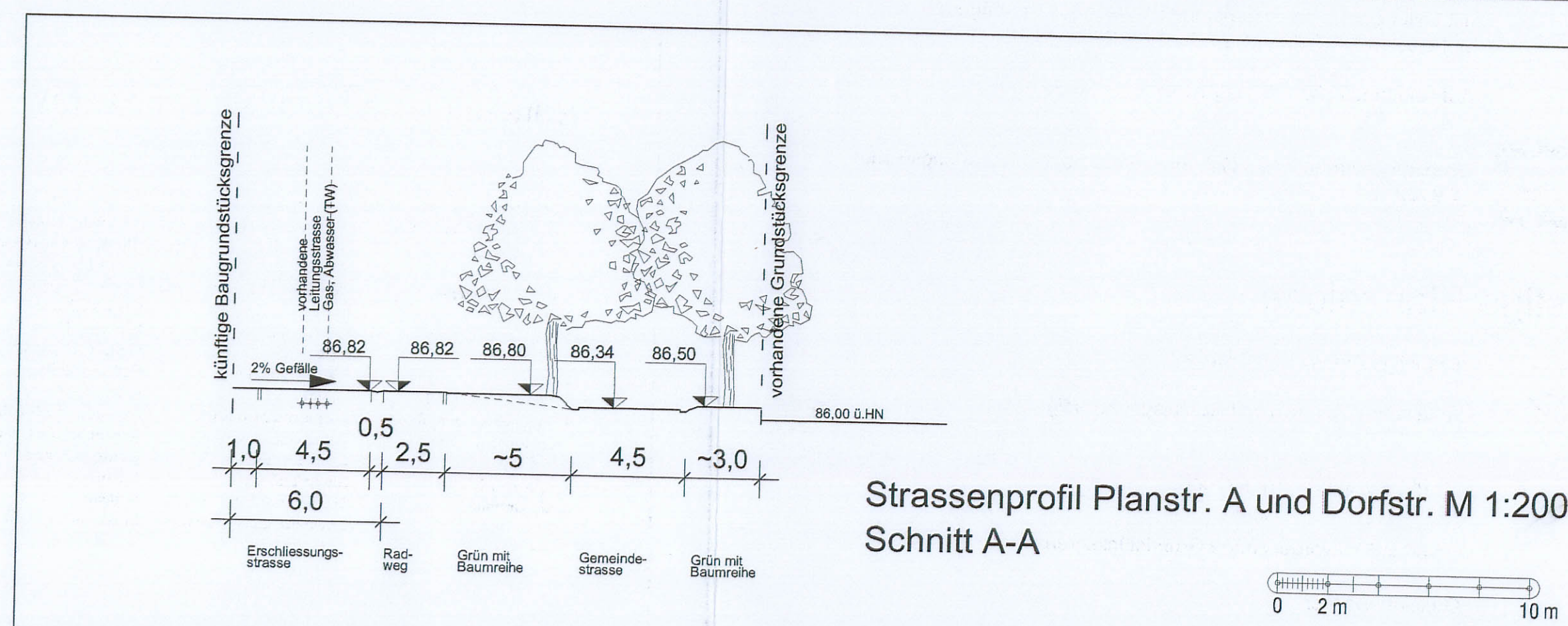
TEIL A - PLANZEICHNUNG



Planzeichnung M 1:1000

Standortgerechte Obstbäume in MV

Apfelsorten	Geflammer Cousinot	Birnensorten	Pflaumensorten
Altendler Pfannkuchen	Gravensteiner	Alexander Lucas	Wangenheim
Albrechtapfel	Hasenköpf	Blumenbachs Butterbirne	Anna Spät
Blenheim	Hornberger Pfannkuchen	Boxen Flaschenbirne	Erwiner Frühe
Baumanns Renette	Ingrid Marie	Callixte Mignot	Hauswetsche
Bohnapfel	Jacob Lebel	Clapps Liebling	Ottentropflaume
Boskop, grün	James Grieve	Esperenz Herrenbirne	Königin Victoria
Boskop, rot	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	
Croncels	Kaiserin	Griffin von Paris	Kirschsorten
Danziger Kantapfel	Purpurroter Cousinot	Gute Luise	Werdensche Braune
Dillmeyer Rosenapfel	Pommerscher Kramstiel	Josephin von Mecheln	Teichners Schwarze Knorpel
Doberaner Renette	Roter Kardinal	Köstliche von Charnen	Schwarze Königin
Fürst Blücher	Signe Tillisch	Konferenzbirne	Kaisers Kirsche
Gestreifter Römer	Weller Winter Calvil	Lacrus	Kordia
Goldparmäne	Zuccalmaglin Renette	Poisieu	From Schwarze Herzkirsche
Graue Renette		Präsident Drouard	
Gelber Richard			



Strassenprofil Planstr. A und Dorfstr. M 1:200
Schnitt A-A

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planz V90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. I = 1
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
FH 9,00m zulässige Firsthöhe hier: max Firsthöhe = 9,00m
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
o offene Bauweise
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB)
Straßenbegrenzungslinien
überörtlicher Radwanderweg
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB)
oberirdische Leitung
unterirdische Leitung
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 Bau GB)
Grünflächen öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 Bau GB)
Wasserfläche, hier: Regenwasserrückhaltebecken
8. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 b Bau GB)
Waldfläche
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a Bau GB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung
Erhaltung
10. Sonstige Planzeichen
mit Leitungsrechten zu Gunsten des Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Aufschüttung (Böschung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- ehemalige Aufforstungsgrenze
- zu fallender Baum, hier: blitzschlaggeschädigt
- Sichtdreieck, hier: Anfahrtsicht
- unverbindlich vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Gegleite Dächer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Bau NVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
Grundflächenzahl, GRZ = 0,3
Anzahl der Vollgeschosse I
Die maximal zulässige Höhe des EG - Fußbodens beträgt 0,60 m über der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen sind Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) sowie Garagen und Stellflächen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) nicht zulässig.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBAuO M-V)

- Dächer
1.1 Hauptgebäude
zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30 .. 45°, sofern sie im Gesamtbild einem Satteldach entsprechen.
1.2 Nebengebäude
zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer
2. Dachdeckung
2.1 zulässig sind Dachsteindeckung, Reetdächer und Gründächer, bei Flachdächern keine Vorschriften
2.2 Farbe der Dachsteindeckung
zulässig sind rot bis braun und anthrazit
3. Wand - Außenoberflächen
zulässig sind Sichtmauerwerk, farbiger Putz, Holz und Glas

Begründung

- Die zur Erzielung der gewünschten Grundstückstiefe und zur Erfüllung der Forderungen des Waldgesetzes MV notwendige Rücknahme von 10 m des in 2001 bereits gepflanzten Waldstreifens ist in gleicher Qualität auf der "Rückseite" anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die plangemäß im Straßenkurvenbereich ausgewiesene Fläche erhält ein zur Löschwasserentnahme geeignetes Regenwasserrückhaltebecken und wird im übrigen parkartig gestaltet.
- Die im Plangeltungsbereich enthaltene Baumreihe an der Ortsdurchfahrt wird nach im wesentlichen abgeschlossener Bautätigkeit durch 5 Einzelbäume, Rotkastanien 3x verschult, ergänzt. 3 weitere gleiche Einzelbaumpflanzungen erfolgen in näher Zuordnung zum Plangeltungsbereich in Richtung Gutshof.
- Die vorhandenen Alleeabstände sind während der Bauarbeiten im Kronentraufenbereich nachhaltig schützen.
- Je Baugrundstück besteht die Pflanzpflicht von je 2 großkronigen Bäumen. Diese Pflanzpflicht kann auch mit Obstbäumen erfüllt werden. (siehe Auflistung der in MV als standortgerecht beurteilte Obstbäume unterhalb der Planzeichnung)
- Keine Festsetzung, sondern nachrichtliche Übernahme aus den planbegleitenden Ökovereinbarungen.
Eine waldsaumbildende Heckenpflanzung ist entlang der südlichen Waldkante auf 310 m Länge vorgesehen und zu realisieren. Sie liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs, wenigstens unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze.
Die Pflanzung erfolgt vor Genehmigungserlangung für den B-Plan auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen in der Art eines ÖKO-Kontos.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) vom 08.05.1998 wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 für das Gebiet Wohnsiedlung Sparow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung erlassen.
(GVOBl. M-V S. 64), geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60)

Rechtsgrundlage:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung (LBAuO M-V) vom 28.04.1994, geändert durch das am 30. April 1998 in Kraft getretene Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutzregulierungsgesetz.

1. Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.08.01 aufgestellt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang.

Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPLG M-V durch Planungsanzeige beteiligt worden.

Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist nach Bekanntmachung im "Amtsspiegel" am 13.06.2002 durchgeführt worden.

Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.10.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.06.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung zum Plan haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.03.02 bis 12.04.02 öffentlich ausgelegen.
28.11.02 - 30.12.02
09.01.04 - 09.03.04

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Amt Malchow Land zu den Öffnungszeiten:
Montags 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstags 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Mittwochs 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstags 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Freitags 08.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Amtsspiegel" Nr. 13 vom 13.06.02 bekanntgemacht worden.
Nr. 23 vom 18.10.04
Nr. 13 vom 28.06.04
Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der berührten Bürger, sowie der Träger öffentlicher Belange am 22.04.04 geprüft und die Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

8. Der abschließend geänderte Bebauungsplan wurde zusammen mit der Begründung in der Gemeindevertretersitzung am 22.09.04 gebilligt und beschlossen.
Nossentiner Hütte, den 18.10.04 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.01.05, AZ: 2 ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

10. Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 01.10.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft.
Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, den 13.10.2004 Leiter des Katasteramtes

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beitragsbeschluss durch die Gemeindevertretung vom 31.05.02 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde durch Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.07.02 bestätigt.
AZ: ohne

Nossentiner Hütte, den 05.07.06 Der Bürgermeister

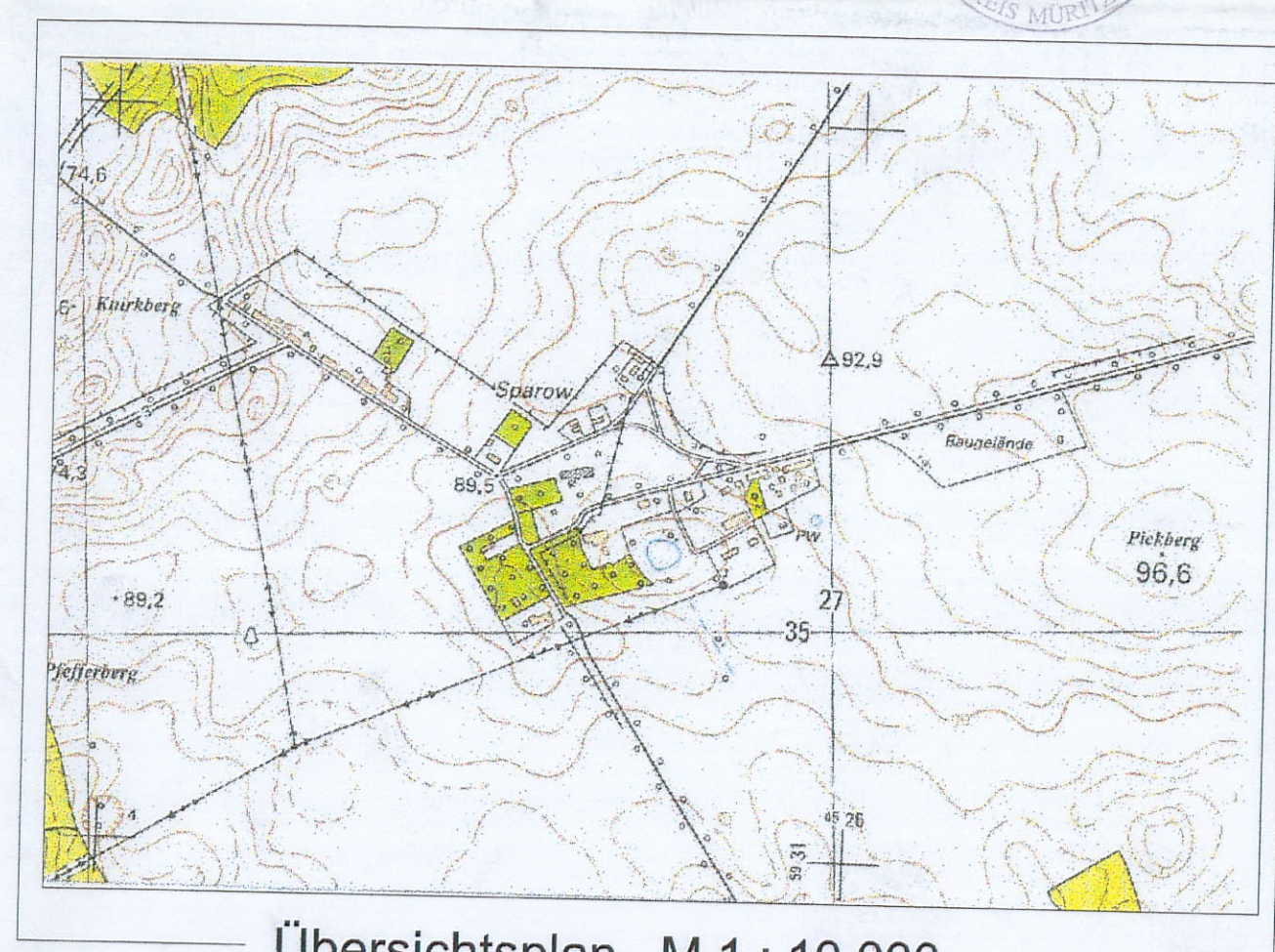
12. Der Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Nossentiner Hütte wird hiermit ausfertigt.

Nossentiner Hütte, den 05.07.06 Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 07 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 am 10.07.06 im "Amtsspiegel" bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 07 ist am 10.07.06 in Kraft getreten.

Nossentiner Hütte, den 27.07.06 Der Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 10.000

SATZUNG

der Gemeinde Nossentiner Hütte über den Bebauungsplan Nr.07 "Wohnsiedlung Sparow am Weg nach Alt-Schwerin" anteilig für die Flurstücke 5/1, 4 und 70 in der Flur 2 der Gemarkung Sparow.

Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Nossentiner Hütte WOHNSIEDLUNG SPAROW AM WEG NACH ALT-SCHWERIN

In der gemäß 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überarbeiteten Fassung vom Oktober 2004

Investor und Vorhabenträger: Hans-Dieter Böhm