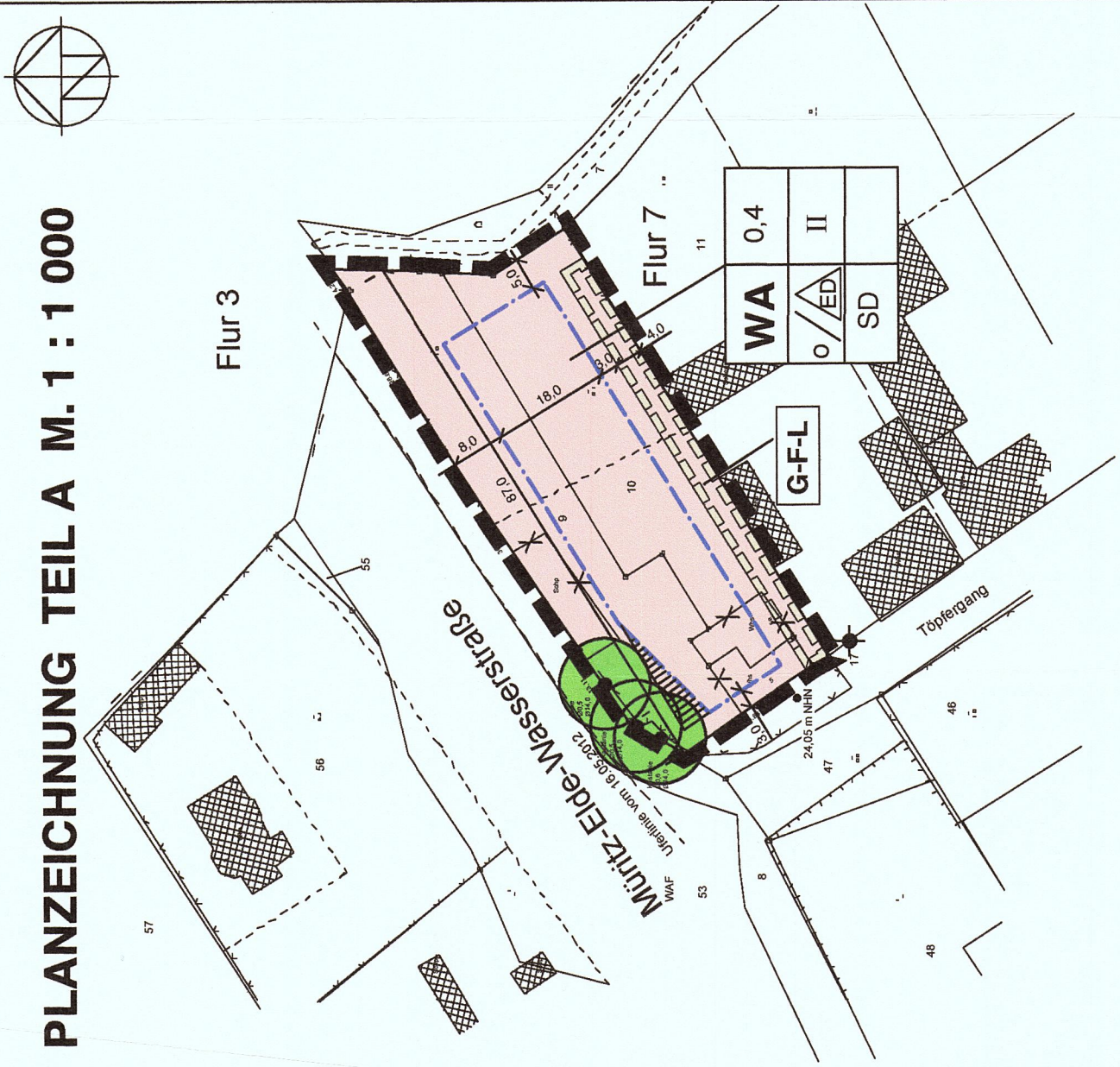


SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "WOHNBEBAUUNG AM TÖPFERGANG"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 (1) BauNVO

- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 11 BauGB**
Gehrecht zugunsten Anlieger
Fahrrecht zugunsten Anlieger
Leitungsrecht zugunsten Anlieger

- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB**
Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

SD Satteldach

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude, künftig fortfallend
- Flurstücksgrenze
- eingeschränkt überbaubare Fläche (siehe Text Teil B Nr. 3.0)
- Bezugspunkt im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Bemäßung in Meter

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Firsthöhe von 9,00 m als Höchstmaß über dem dargestellten Bezugspunkt (Töpfergang) zulässig. (§ 16 (2) i.V.m. § 18 (1) BauNVO)
3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Innerhalb der eingeschränkt überbaubaren Fläche (siehe Darstellung ohne Normcharakter) gilt, dass an die Hauptanlage angebaute, nicht überbaute Terrassen bis zu einer Grundfläche von 40 qm als Höchstmaß vor die Baugrenze treten dürfen. Außer den nicht überbauten Terrassen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig. (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO)
4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
4.1 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang durch Laubbäume der gleichen Art zu ersetzen.
4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist bis auf die Bäume nach Textziffer 4.1 nur das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Sträuchern zulässig.

- 5.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V)**
Die in Textziffer 3.0 zulässigen nicht überbauten Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belag zu gestalten.

Hinweise

- 1.0 Das Eintreffen von Verbotstafelbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch einen Abriss der bestehenden Gebäude im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 31. März auszuschließen.
- 2.0 Gemäß hydraulischer Berechnungen kann eine Beeinträchtigung durch Hochwasser bis zu einem Wasserstand von 21,97 NHN eintreten. Höhere Wasserstände sind nicht ausgeschlossen.
- 3.0 Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
- 4.0 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zurällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entsteht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 5.0 Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Auskunft über die Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann gebührenpflichtig beim Munitionsbegrüßungsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) erhalten werden. Eine Abfrage sollte frühzeitig vor Baubeginn erfolgen. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO MV) i.V.m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.
- 6.0 Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat auf dem Grundstück selbst erfolgen.
- 7.0 Bei Erhaltungsmaßnahmen oder Ersatzanpflanzungen der ufernahen Bäume ist das Wasser- und Schiffsahrtsamt zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 15.06.2012 bis 27.07.2012 erfolgt.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.10.2012 bis 16.11.2012 durchgeführt worden.
- 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.09.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.13 bis zum 25.07.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausge- legen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrst von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden, von 06.06.2013 bis 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Eldena, den 14.06.2013
..... (Bürgermeister)
- 8. Der katastermäßige Bestand am 03.01.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Neu Kallß, den 03.01.11
..... (öffentl. bestell. Vermessungsing.)

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eldena, den 14.06.2013
..... (Bürgermeister)

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.2013 gebilligt.

Eldena, den 14.06.2013
..... (Bürgermeister)

11. Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Eldena, den 14.06.2013
..... (Bürgermeister)

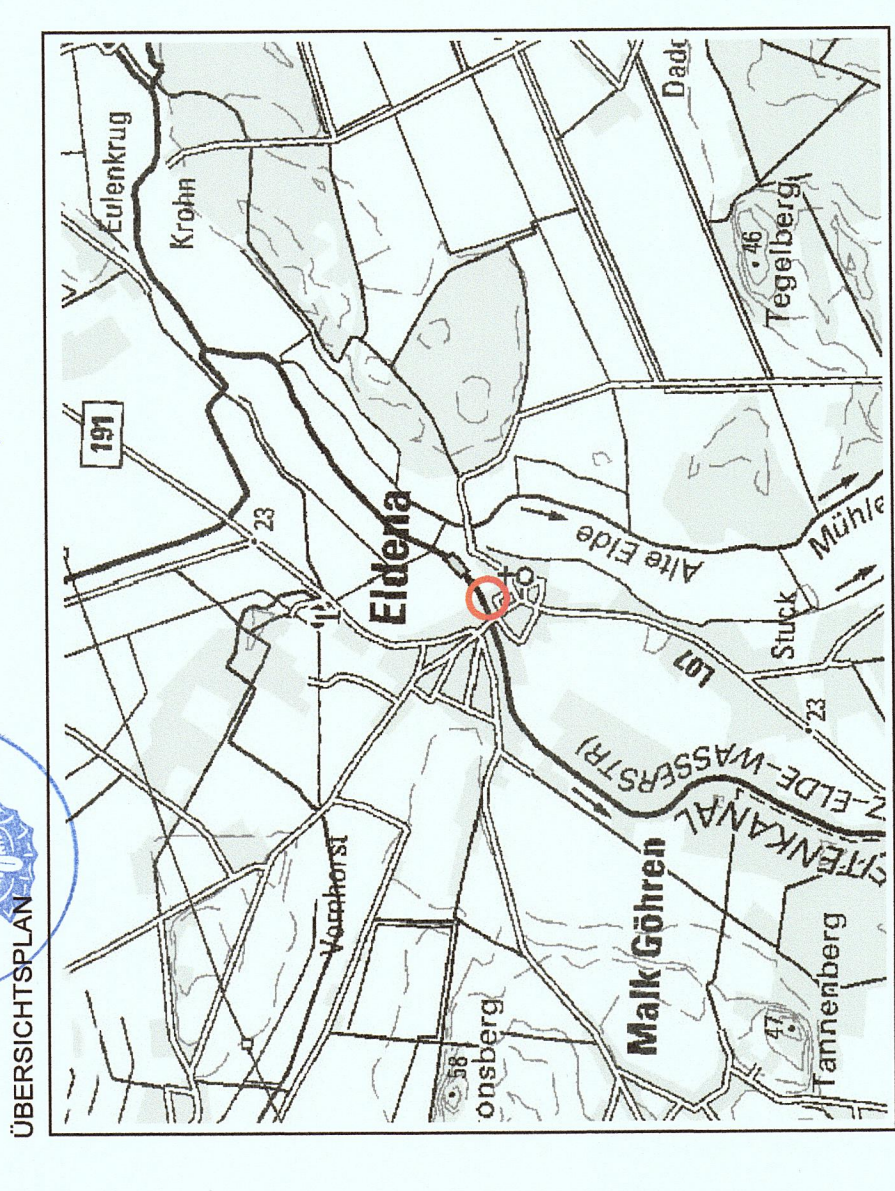
12. Der Beschluss der Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 31.01.2014 in Kraft getreten.

Eldena, den 18.02.2014
..... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung am 13.12.2013 nachstehende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung am Töpfergang" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

..... (Bürgermeister)



SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN
"WOHNBEBAUUNG AM TÖPFERGANG"

ENTWURF
NOVEMBER 2013

Bearbeitet : T. Beims Gezeichnet : S. Winkler Projekt Nr. : 2163

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS Dörmn GMBH
SCHWERIN