

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 08.12.05. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ... erfolgt.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPBG beteiligt worden.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von ... freigelegten Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der ... öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedem Anwohner oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß, erfolgreiche, die rechtsverändliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Parochim,  
Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... erneut öffentlich ausgestellt. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedem Anwohner schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Buchberg,  
Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Buchberg,  
Siegelabdruck
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... genehmigt.  
Buchberg, 08.12.05  
Siegelabdruck
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweis genehmigt.  
Buchberg, 20.02.06  
Siegelabdruck
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.  
Buchberg,  
Siegelabdruck
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist ... genehmigt.  
Buchberg, 06.03.06  
Siegelabdruck
- Die Erteilung der Genehmigung 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 erlangen ist, sind am ... 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 (Paragr. 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Paragr. 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung, Mäkelung (Vormerkung vom 18. Februar 1994 (GS-M-V-St. 2020/2 vom 22. Februar 1994) und weiter auf Fälligkeit und Eröffnung der Erhebungsansprüche (Paragr. 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Buchberg, 19.03.06  
Siegelabdruck

# Satzung der Gemeinde Buchberg über den Bebauungsplan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbestand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaßstabes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) bei § 37) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 487) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Berücksichtigung durch die Gemeindevertretung vom ... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:  
Buchberg,  
Der Bürgermeister

Satzungsbeispiel v. 14.11.05  
Beschluss-Nr. 201/06-07/09  
Buchberg, 08.12.05  
P.9



## PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

WS Kleinsiedlungsgebiet (Paragr. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. Paragr. 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen / Anliegerweg

VG Straßenverkehrsgrün mit Weg

GRÜNFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen

Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flurstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

vorhandene Wohngebäude / Nebengebäude

Rückbau

Bemaßung

Zaun

Böschung

Bäume

mögliche Wohngebäude

mögliche Parzellierung

GR Grundstücke

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)

Regenwasserleitung DN 400

geschützte Allee

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragr. 6 Abs. 6 BauGB)

Vermessungsbüro Roland Hiltcher  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur  
Fronstrasse 39, 19370 Parochim  
Tel. 0381-988339 Fax 203209

Lage- und Höhenplan

Gemeinde: Gneisdorf

Gemarkung: Wangelin

Flur: 2

Maßstab 1:500

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen sowie eigener örtlicher Messung

Parochim, 27.11.2003, Anr.-Nr. H 2003-218

Lagesystem G-K  
Höhensystem lokal

Entwurf Neuzuteilung

Blatt 1 von 1 Blättern

Bodenordnungswahlverfahren

Wangelin

Landkreis: Gemarkung: Flur: 4

Wangelin

erstellt am: Amt für Landwirtschaft: Maßstab: 1:500

13-MAY-2004 Parochim

## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Bauliche Nutzung
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Kleinsiedlungsgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 2 Abs. 3 BauNVO im Kleinsiedlungsgebiet zulässigen Ausnahmen: - Tankstellen und nicht störende Gewerbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns zur Dorfstraße Grundstückszufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 3,00 Breite zulässig. Für Grundstücke, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, ist eine Zufahrt von max. 6,00 m Breite zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante fertiger Erdeschulfaßböden (OKF) 0,40 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur im Zusammenhang mit dem Nachweise einer Nichteinhaltung durch ein Ingenieurbüro zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe bei Eingeshossigkeit mit max. 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten OKF und der Traufhöhen die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes der Dorfstraße als Bezugspunkt.
- Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 15, 25a und mit § 9 (1a) BauGB
- In der festgesetzten Grünfläche an der Bushaltestelle sind entsprechend der Planzeichnung vier Winterfäden in der Qualität Alleebaum, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind entsprechend der Symbole in der Planzeichnung anzuzulassen.
- Auf den Grundstücken sind innerhalb der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen in der festgesetzten Anzahl hochstämmige Obstbäume mit Arten und Sorten entsprechend Pflanzenliste in der Pflanzstärke von 10-12 cm Stammumfang anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 8-10 m. Folgende Zahl zu pflanzender Obstbäume wird festgesetzt: zu Baufeld 1 zugehörige Grundstücke 18 Stück insgesamt zu Baufeld 2 zugehörige Grundstücke 12 Stück insgesamt
- Die innerhalb der privaten Grünfläche zum Rückbau festgesetzten baulichen Anlagen sind einschließlich der Fundamente vollständig zu beseitigen. Die Fundamentgruben sind bis zum Niveau des umgebenden Geländes durch Einbau von Boden- und kulturfähigem Oberboden zu verfüllen und die Flächen mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- Auf den Grundstücken ist innerhalb der privaten Grünfläche das vorhandene Grünland unter den anzupflanzenden Obstbäumen dauerhaft zu erhalten und extensiv zu nutzen bzw. in gleicher Weise zu pflegen. Die Fläche ist als Wiese mit einer Mahdhäufigkeit von maximal 2 Schnitten pro Jahr zu nutzen oder mit Schafen, Ziegen bzw. Federvieh zu beweidet. Die Ausbringung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Fläche darf nicht ungenutzt oder un gepflegt liegen gelassen werden. Bei Beweidung ist der Verbleibschutz der festgesetzten Obstbäume zu gewährleisten.

Pflanzenliste zu Nr. 2.2

|              |   |                 |
|--------------|---|-----------------|
| Apfel        | - | in Kulturlanden |
| Birne        | - | in Kulturlanden |
| Südkirsche   | - | in Kulturlanden |
| Sauerkirsche | - | in Kulturlanden |
| Pflaume      | - | in Kulturlanden |
| Mirabelle    | - | in Kulturlanden |

Zuordnung der Maßnahmen

- Die Pflanzung und Pflege der entsprechend Nr. 2.1 anzupflanzenden Winterfäden wird den zu Baufeld 1 gehörenden Grundstücken zu gleichen Teilen zugeordnet.
- Die Pflanzung und Pflege der entsprechend Nr. 2.2 anzupflanzenden Obstbäume wird den Grundstücken, getrennt nach Baufeldern, im Verhältnis der zulässigen bebaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

Hinweise:

Die Maßnahmen Nr. 2.1 bis 2.4 dienen dem Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB für geplante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan.

Die Baumpflanzungen entsprechend Nr. 2.1 und 2.2 sollen spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude-Rohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorgenommen werden.

Bei erheblicher Schädigung oder Beseitigung von zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen ist bei einem Stammumfang bis zu 40 cm (gemessen in 1,0 m Höhe vom Erdboden) 1 Baum als Ersatz, für jede weitere angefangene 20 cm Stammumfang je ein weiterer Baum als Ersatz im Geltungsbereich zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstbäume entsprechend der Pflanzenliste zu Nr. 2.2, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 10-12 cm (Baumschulqualität) zu verwenden. Die Zustimmung der Gemeinde ist vorab einzuholen.

4. Gestaltung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V

-örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.

4.1 Wohngebäude sind als langgestreckte Baukörper zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite der Baukörper muß 1,1:3 bis 1:1,5 betragen.

4.2 Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel- oder Krüppeldach mit einer Neigung von 45 bis 50 Grad auszuführen. Für die Eindeckung der Dächer sind rote bis braune Dachsteine zu verwenden. Dachaufbauten als Trapezgäuben sind unzulässig. Die Dachneigung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Carports und Garagen sind als Flachdach zulässig.

4.3 Die Fassaden der Hauptgebäude sind in rot bis braunem Ziegel vorzusehen. Anteilige Holzelemente sind zulässig.

4.4 Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. Generell sind Holzhäuser, auch als Einzelhäuser, unzulässig.

4.5 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung, durch Stein- oder Holzblenden, zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

4.6 Einfriedungen zum Straßenrum sind als Holzzaune oder Hecken aus sommergrünen, heimischen Laubholzarten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern sind ausgeschlossen.

4.7 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Zufahrten, Parkflächen und Stellplätze in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.8 Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist über ein Mulden- / Rigolensystem zu versickern bzw. der Ausgleichsfläche zuzuleiten.

4.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO und kann mit Bußgeld geahndet werden.

4.10 Ausnahmen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 Nr. 1 LBauO-M-V sind zulässig, wenn die sich aus der Begründung ergebenden baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



STADT & DORF  
Planungsbüro - Dienstleistungen  
19053 Schwabenteich / Othmarsdorf 11  
Tel. 0381-76011-0 Fax 0381-76011-2  
www.stadtdorf.de

## Satzung der Gemeinde Buchberg über den Bebauungsplan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin

M 1 : 500

August 2005