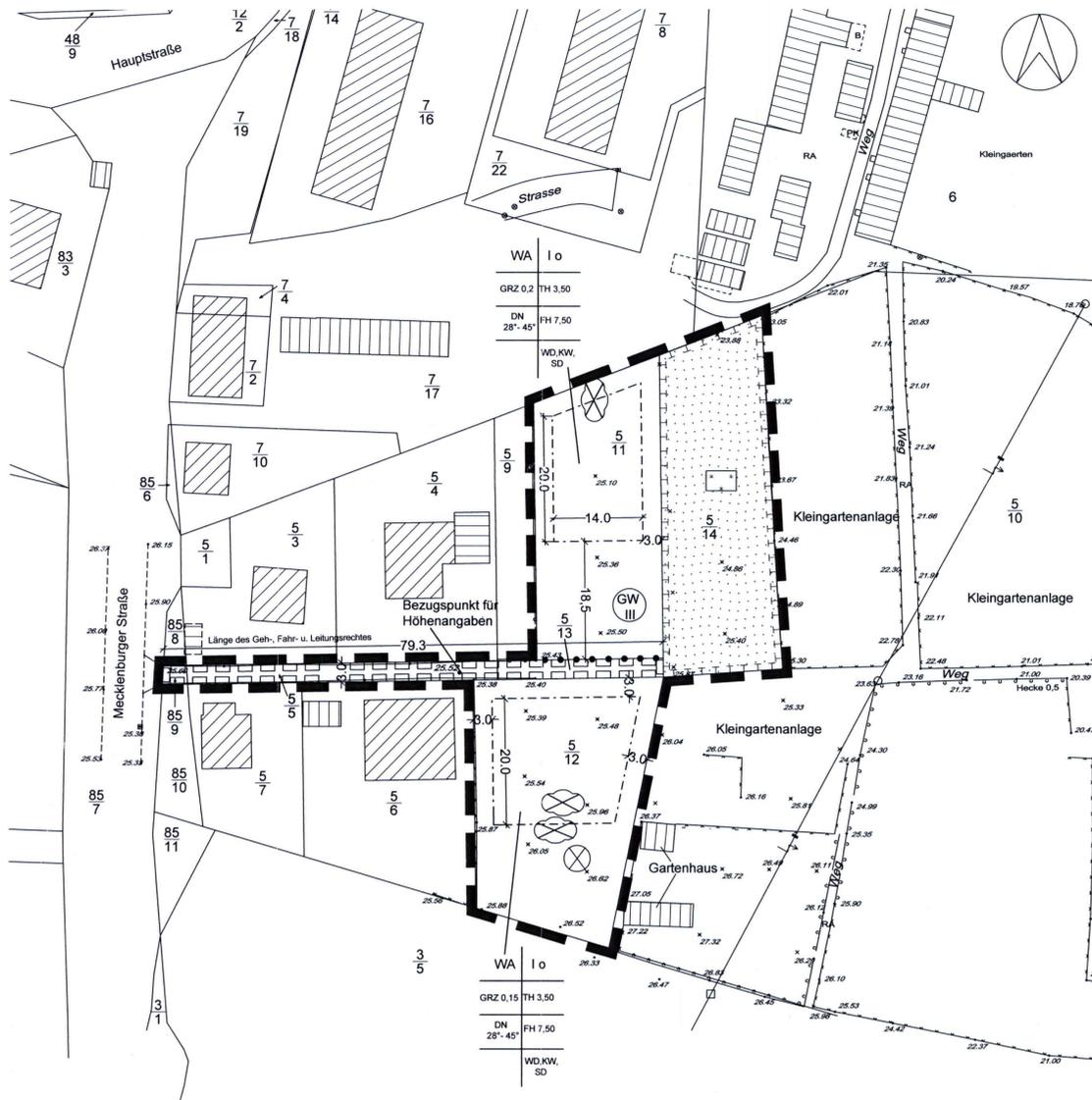


SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfplatz"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
TH Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
--- Baugrenze
DN Dachneigung
SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o Streuobstwiese, privat

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

GW III Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III

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

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

o Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Vorhabenträgers, der Ver- und Entsorgung sowie der Eigentümer der Grundstücke 5/3, 5/4, 5/6, 5/7, 5/9, Flur 1 der Gemarkung Metelsdorf

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

o vorhandene bauliche Anlagen
o vorhandene Flurstücksgrenzen
5/6 Flurstücksnummern
25.40 Höhenangabe in m ü. HN
o Gebüsch, künftig fortfallend
o Baum, künftig fortfallend
20.0 Bemaßung in m

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkennzeichen betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodenkennzeichen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastenverdachtsflächen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfG (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Stand 30.11.2002, Vermessungsbüro Bauer, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, eigene Erhebungen

Aufgrund § 10 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom folgenden Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Metelsdorf für das Allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Metelsdorf östlich der Wohnbebauung an der Mecklenburger Straße, westlich der Kleingartenanlage, südlich des Dorfplatzes, bestehend aus den Flurstücken 85/9, 5/5, 5/11, 5/12, 5/13 sowie 5/14 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, Gebietsbezeichnung "Am Dorfplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt der Bezugspunkt auf der Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 25,52 m ü. HN. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Firsthöhen anzurechnen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Traufhöhe wird die Schnittstelle der Dachhaut mit dem aufstrebenden Mauerwerk definiert. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 0,75 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Die durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem dargestellten Teilstück des Flurstücks 5/14 der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf zu erbringen. Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dazu aus der intensiven Nutzung herauszunehmen. Je 75 m² Fläche ist in unregelmäßiger Anordnung ein rezentypisches Obstgehölz zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe). Für die Pflanzmaßnahme ist eine Auswahl aus folgenden Obstbäumen vorzunehmen:

Malus domestica	Apfel (Altenländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)
Pyrus communis	Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)
Prunus domestica	Pflaume (Anna Späht, Hauszetschge, Ontariopfleume, Königin Victoria)
Prunus avium	Süßkirsche (Werdersche Braune, Kaisers Kirsche, Techers Schwarze Knorpel, Schwarze Königin)

Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro m²) mit 5 % Einmischung von Leguminosen zu verwenden. Die Rasenfläche ist dreimal jährlich unter Abtransport der Mahd zu mähen. Die Verwendung von Dünger sowie der Einsatz von chemischen Mitteln ist untersagt.

4.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.

5.2 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Grasdächern. Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.

5.3 Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in echtem Fachwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Bei der Ausbildung der Außenwände ist nur die Verwendung roten, braunen, gelben, grauen oder weißen Farbtonen zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig.

5.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

5.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

5.6 Einfriedungen sind unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Lattung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen durchzuführen.

5.7 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

5.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 18.12.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg am 02.04.03 erfolgt.
Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 27.3.03 beteiligt worden.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.2.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.03 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, haben in der Zeit vom 14.4. bis zum 16.5.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2.4.03 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat den geänderten Entwurf am 09.07.03 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können und dass die Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll. Der geänderte Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 14.4. bis zum 01.09.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 6.8.03 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg bekannt gemacht worden.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand an wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 08.10.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 08.10.03 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 08.10.03 gebilligt.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. dem Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) vom 30.1.1998 und der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) vom 5.2.1998 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die vom Landrat des Landkreises erteilten Hinweise zu Verfahrensverstößen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Das wurde mit Schreiben des Landkreises vom bestätigt.

Metelsdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

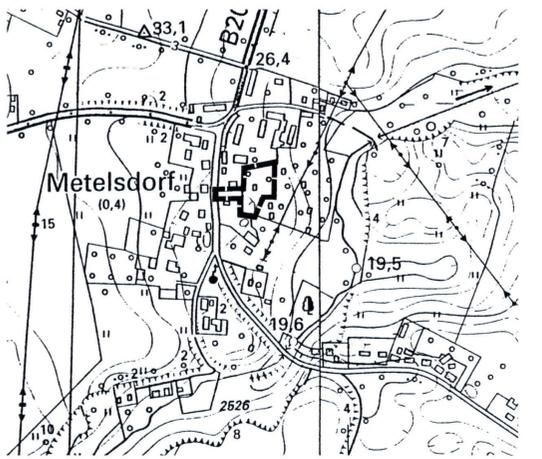
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Metelsdorf, den 22.10.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 03.12.03 im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 ist mit Ablauf des 03.12.03 in Kraft getreten.

Metelsdorf, den 04.12.03 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:5 000



GEMEINDE METELSDORF

Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
"Am Dorfplatz"

für das allgemeine Wohngebiet am Dorfplatz, gelegen östlich der Wohnbebauung an der Mecklenburger Straße, westlich der Kleingartenanlage, südlich des Dorfplatzes, umfassend die Flurstücke 85/9, 5/5, 5/11, 5/12, 5/13 sowie 5/14 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Metelsdorf

