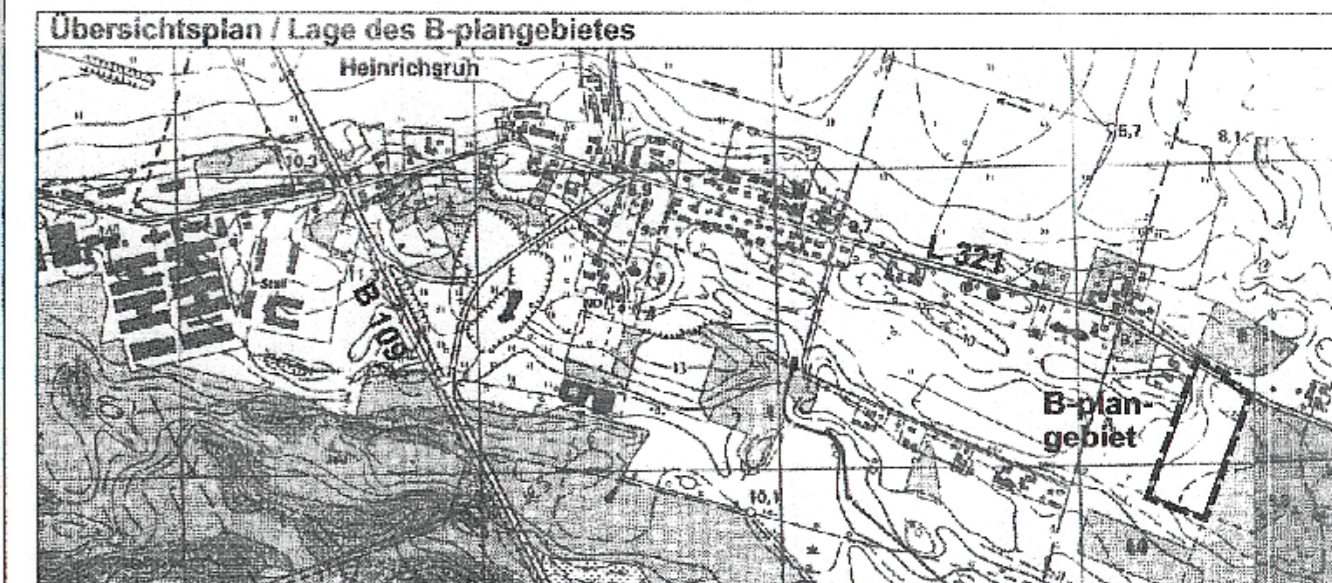


Satzung der Gemeinde Heinrichsruh über den Bebauungsplan Wohn- und Wochenendhausgebiet "Am Waldrand" in Heinrichsruh

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137) und des § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) in der Bekanntmachung vom 6.05.1998 (GVOBl. S.468, ber. S. 612) in den am 27. Oktober 2003 geltenden Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Heinrichsruh vom 27. Oktober 2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohn- und Wochenendhausgebiet "Am Waldrand" Heinrichsruh, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

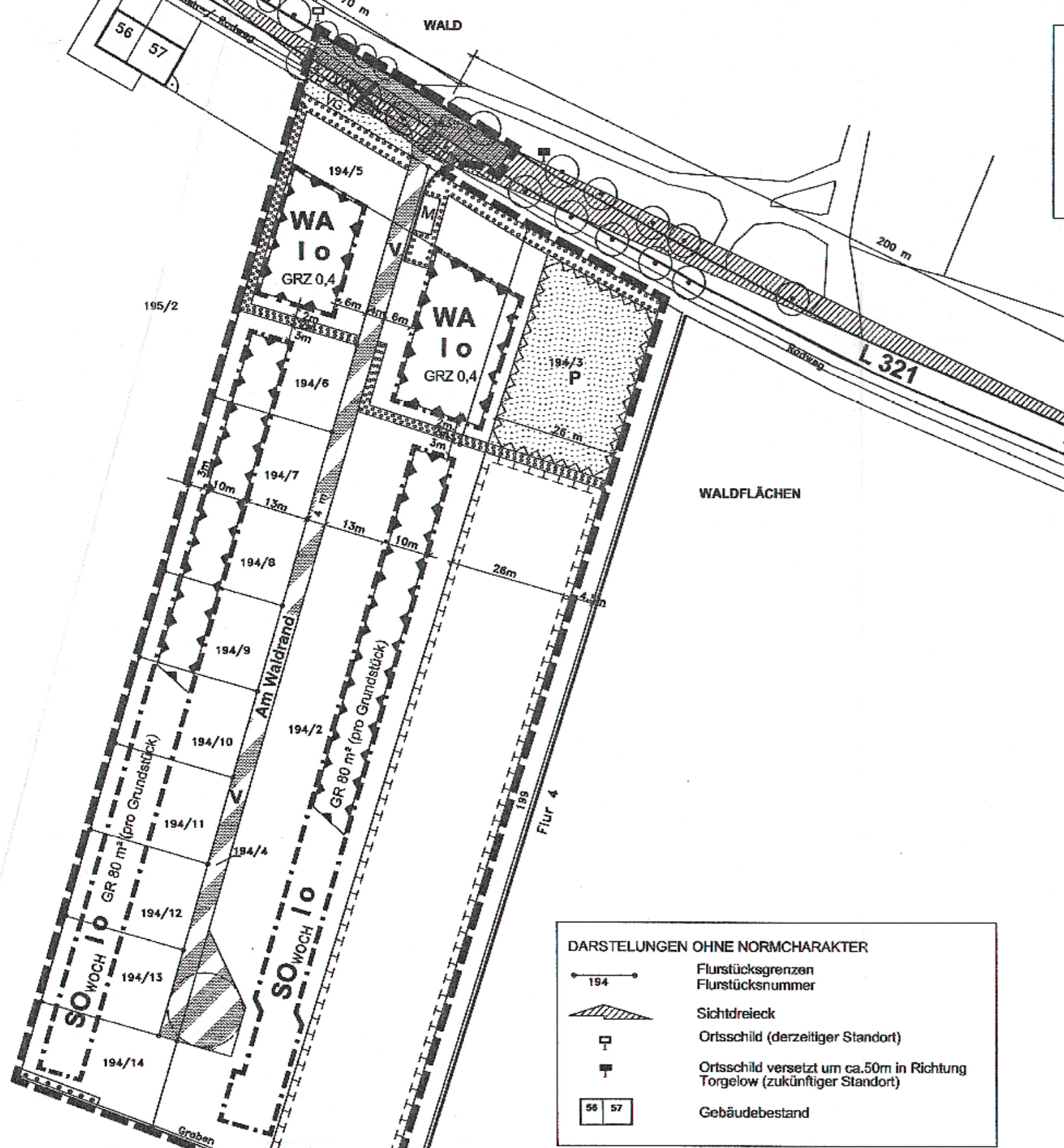
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZWECKBESTIMMUNG** §9/1/1 BauGB
 - Das Wochenendhausgebiet dient zum Zwecke der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Zulässig sind nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von max. 80 m² pro Grundstück.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird im Wochenendhausgebiet der Bau von Garagen nicht gestattet. Carportanlagen sind zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise im WA nicht gestattet.
- ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** §9/1/11 BauGB
 - Im Bereich der Anbindung der Grundstückszufahrt an die L 321 sind Sichtfelder gemäß RAS-K-1 zu gewährleisten. Sichtbehindernde Bepflanzungen oder Nutzungen von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante werden nicht zugelassen. Um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Radfahrer zu gewährleisten, müssen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von l_s=30m vorhanden sein.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / AUSGLEICH UND ERSATZ** §9/1/25 BauGB
 - Auf der umgrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich der Straße L 321 ist durch den Grundstückseigentümer eine dreireihige Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Abstand der Reihen untereinander sowie der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m betragen. (Arten: Rosa canina, Rosa rubiginosa, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Corylus avellana und colurna, Sorbaria sorbifolia), Pflanzqualität 2 x v, H=80-100 cm.
 - Auf jedem Grundstück im Plangebiet ist durch den Grundstückseigentümer ein Obstbaum, SIU 10-12cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (mindestens 12 qm unversegelter Wurzelraum).
 - Aus der verbleibenden ehemaligen Wirtschaftsgrünlandfläche ist durch den Grundstückseigentümer eine naturnahe Wiese mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesichertem Nutzungs- bzw. Pflegemanagement zu entwickeln.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

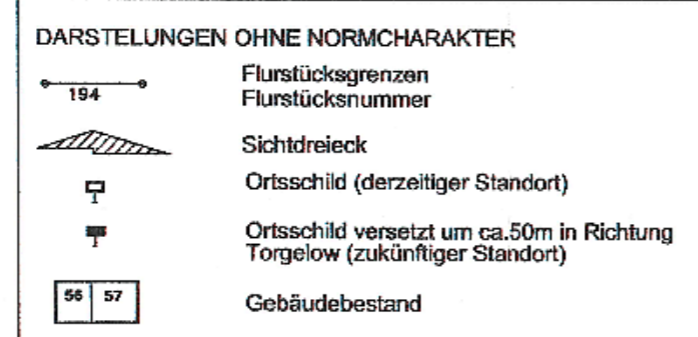
- Im Allgemeinen Wohngebiet und auf den in der Planzeichnung im SO-Wochenendhausgebiet gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (hier Verkehrslärm) sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (hier Verkehrslärm) sind die folgenden nach DIN 4109 / Tabelle 8 erforderlichen Schalldämm-maße für die der L 321 zugewandten Außenbauteile einzuhalten:

| Standort | Lärmpegelbereich | Schalldämm-Maß erf. R'w,res |
|---|------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | | |
| - Aufenthaltsräume in Wohnungen | III | 35 |
| - Büroräume | III | 30 |
| SO-Wochenendhausgebiet (Aufenthaltsräume) | II | 30 |

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite sind Wertminderungen um 10 dB zulässig.



| PLANZEICHENERKLÄRUNG | RECHTSGRUNDLAGE |
|--|----------------------------------|
| SO woch Sondergebiete, die der Erholung dienen WOCH - Wochenendhausgebiet | § 9/1/1 BauGB § 10 BauNVO |
| WA Allgemeines Wohngebiet | § 9/1/1 BauGB § 4 BauNVO |
| GRZ 0,4 Grundflächenzahl | § 9/1/1 BauGB § 16/2/1 BauNVO |
| GR 80m ² maximal zulässige Grundfläche | § 16/2/1 BauNVO |
| I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | § 9/1/1 BauGB § 16/2/3 BauNVO |
| --- Baugrenze | § 9/1/2 BauGB § 23/3 BauNVO |
| o offene Bauweise | § 9/1/2 BauGB § 22/1 BauNVO |
| M Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen (M-Müllbehälterplatz) | § 9/1/4 BauGB |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung R - Radweg V - Verkehrsberuhigter Bereich (Anliegerweg) | § 9/1/11 BauGB |
| Verkehrsrgrün | § 9/1/11 BauGB |
| Grünflächen p - private Grünflächen (Hausgarten) | § 9/1/15 BauGB |
| Erhaltungsgebot für Bäume | § 9/1/25 BauGB |
| Abbruch von Bäumen | § 9/1/20 BauGB |
| Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9/1/25 BauGB |
| Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9/1/25 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9/1/25 BauGB |
| Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm | § 9/1/24 BauGB |
| Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9/1/16 BauGB |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9/7 BauGB |



Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Vermessung Flur 1, Flurstück 194/1 Gemarkung Heinrichsruh des Vermessungsbüros Petra Zeise vom Mai/Juni 2000, ergänzt nach örtlicher Begehung bzw. aus Bestandsunterlagen der Gemeinde.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.09.2002. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.06.2003 im Amtsblatt des Amtes Ferdinandshof mit den Gemeinden Altwigshagen, Hammer a. d. Uecker, Heinrichsruh, Rothemühl u. Wilhelmsburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 3 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Die Bürger sind auf den Gemeindevertreteritzungen am 24.09.2002 bzw. 3.07.2003 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 03.07.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.08.2003 bis zum 10.09.2003 im Amt Ferdinandshof während folgender Zeiten:
Montag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr
Mittwoch 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr
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 28.07.2003 im Amtsblatt des Amtes Ferdinandshof mit den Gemeinden Altwigshagen, Hammer a. d. Uecker, Heinrichsruh, Rothemühl u. Wilhelmsburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 10.07.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, 19.09.04 Leiter FD Vermessung / Kataster
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.10.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2003 gebilligt.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.04.2004 die Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Stand 14.04.2004, wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat erneut öffentlich ausliegen; die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden, ihnen ist Gelegenheit zu einer ergänzenden Stellungnahme gegeben worden.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Am 27.07.04 hat die Gemeindevertretung die Anregungen und Stellungnahmen abschließend geprüft. Der Bebauungsplan wurde am 27.07.04 als Satzung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.
Heinrichsruh, 09.09.04 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.01.2005, AZ: 1411/2004-204-512-213-62022(1) erteilt.
Heinrichsruh, 28.01.2005 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.
Heinrichsruh, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Heinrichsruh, 28.01.2005 *Chapel Paul* Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.05.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. *Ausgabeort: 18.05.05*
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 14f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOBl.M-V. S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 10.05.05 in Kraft getreten.
Heinrichsruh, 18.05.2005 *Chapel Paul* Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET**
 - Die Hauptgebäude sind als geneigte Satteldächer auszubilden.
 - Wohngebäude sind ausschließlich in Massivbauweise versehen mit Klinker bzw. Putzfassaden zu errichten. Bei einzelnen Gebäudeteilen ist die Fassadengestaltung auch mit anderen Materialien zulässig (z. B. Holz, Schindeln u. ä.)
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
 - die Hauptgebäude nicht als geneigte Satteldächer ausbildet
 - die Wohngebäude nicht wie in Punkt 1.2 vorgegeben, gestaltet.
 Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET**
 - Die Wochenendhäuser sind als geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden. Zulässig sind nur Dächer in harter Bedachung und in den Farben rot bis rotbraun bzw. anthrazit.
 - Die Fassaden der Wochenendhäuser sind als Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiß bis beige) auszubilden; außerdem werden Holzfassaden zugelassen.
 - Als Einfriedungen entlang der Erschließungswege werden nur Hecken bzw. Zäune bis zu einer Höhe von 1,40 m gestattet. Blickdicke Zäune und massive Mauern werden nicht zugelassen.
 - Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungswege müssen zur Flurstücksgrenze des Weges mindestens einen Abstand von 25 cm haben.
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
 - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben gestaltet
 - die Fassaden nicht entsprechend Punkt 2.2 ausführt.
 - die Einfriedungen nicht entsprechend Punkt 2.3 vomimmt.
 Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

HINWEISE

Durch die Erschließungsgemeinschaft Heinrichsruh sind rechtzeitig die notwendigen Antragsstellungen bei den zuständigen Behörden einzureichen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. (GfKJ Gesellsch. für Kommunale Umweltdienste mbH Eggesin, e. dis/ Regionalzentrum Torgelow, Deutsche Telekom).
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Projekt: **Satzung der Gemeinde Heinrichsruh über den Bebauungsplan Wohn- und Wochenendhausgebiet "Am Waldrand" in Heinrichsruh**

Auftraggeber: Gemeinde Heinrichsruh (Amt Ferdinandshof)
Schulstraße 28
17379 Ferdinandshof

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan**

2002 B 079 / dwg / Heintr.

Dipl.-Ing. J. Renner
Dipl.-Ing. R. Nietiedt

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure

August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: gen.fähige Planfassung

Datum: 26.07.2004

Maßstab: 1:1000