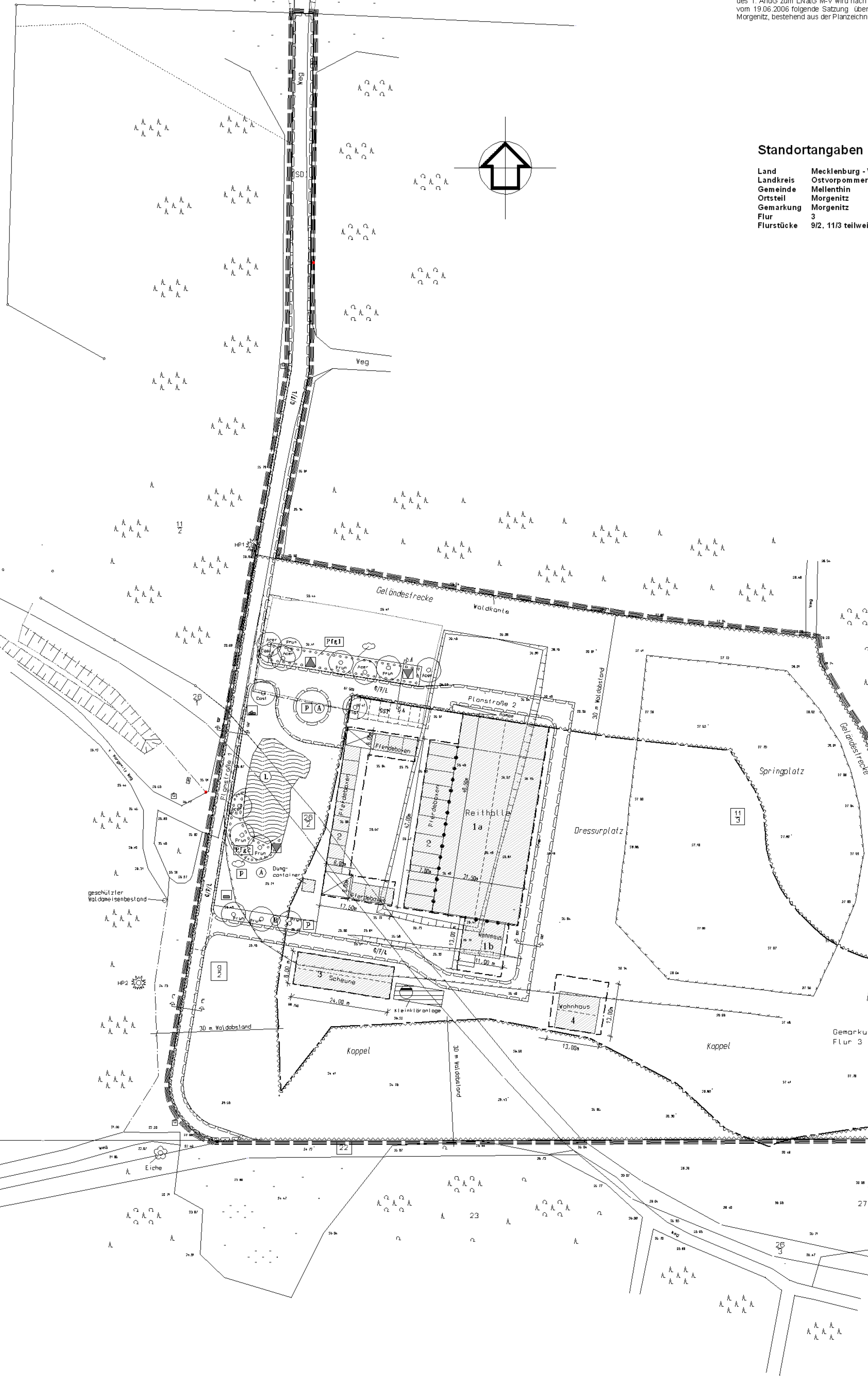


SATZUNG DER GEMEINDE MELLENTHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "REITERHOF MORGENITZ"

-südöstlich des Dorfes Morgenitz auf dem Gelände des Reitplatzes-

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 4434), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1618) sowie nach § 56 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (OVBl M.-V. S. 468/612) ist die Bebauungsplanung durch Gesetz vom 16.12.2005 (OVBl M.-V. S. 689) sowie gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 des L-AnG zum LNBG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mellelthin vom 19.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Reiterhof Morgenitz" im Ortsteil Morgenitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Standortangaben

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Mellelthin
Ortsteil	Morgenitz
Gemarkung	Morgenitz
Flur	9/2
Flurstücke	32, 110 teilweise und 262

Art der baulichen Nutzung	ZSH der Vollgeschosse als Höchstmaß
Übergabebare Grundfläche als Höchstmaß	Traufhöhe über Oberkante Gelände
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen

BAUFELD 1a - Reithalle

SO	Ret	TH	I	ÜB	OKG	6,00 m
GR	1.000 m²	/	/	/	/	/
a	SD bis 30°					

BAUFELD 1b - Wohnhaus an der Reithalle

SO	Ret	TH	I	ÜB	OKG	3,50 m
GR	110 m²	/	/	/	/	/
a	SD bis 40°					

BAUFELD 2 - Pferdeboxen

SO	Ret	TH	I	ÜB	OKG	4,50 m
GR	700 m²	/	/	/	/	/
o	PD					

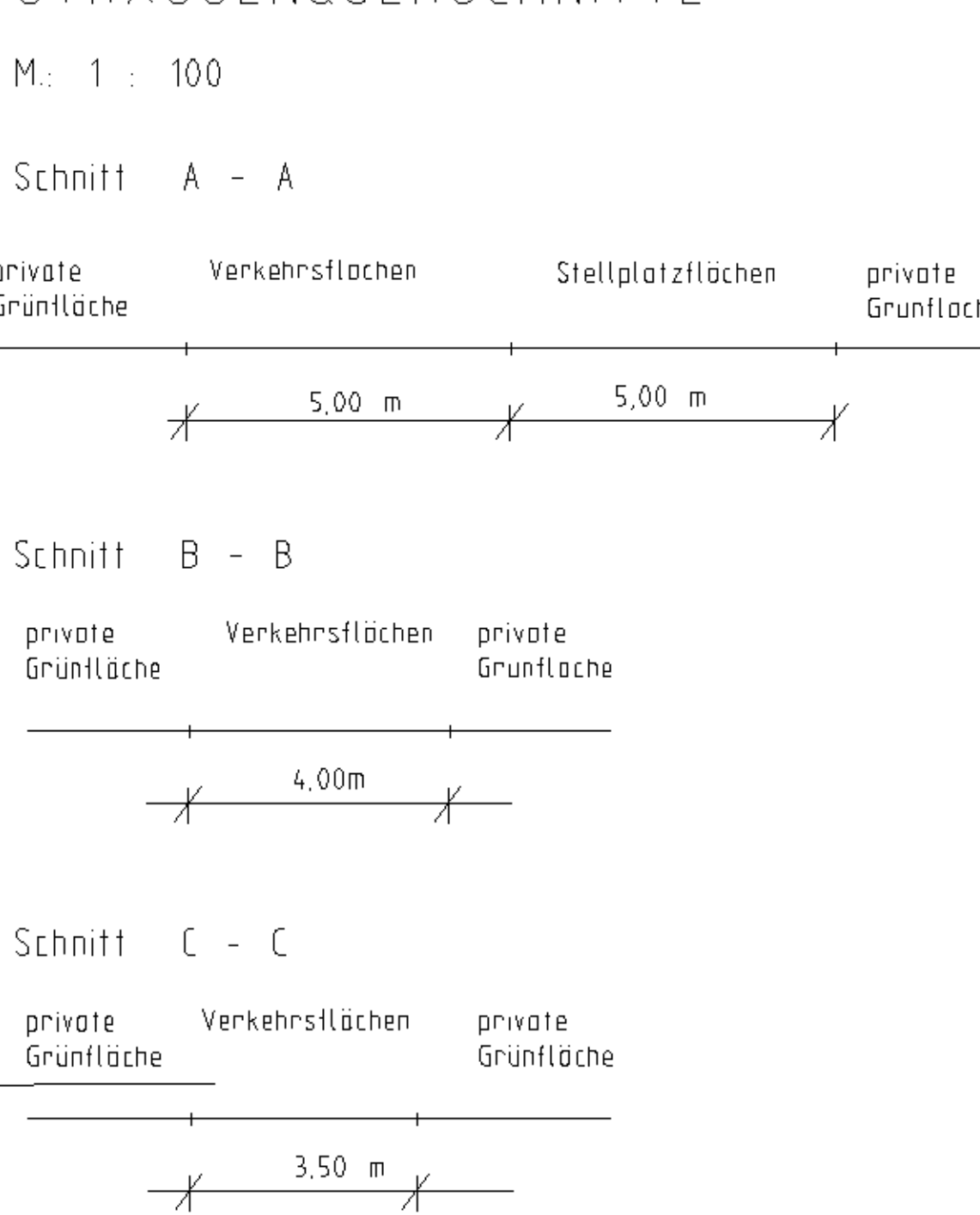
BAUFELD 3 - Scheune

SO	Ret	TH	I	ÜB	OKG	4,50 m
GR	200 m²	/	/	/	/	/
o	PD					

BAUFELD 4 - freistehendes Wohnhaus

SO	Ret	TH	I	ÜB	OKG	3,50 m
GR	150 m²	/	/	/	/	/
o	SD bis 40°					

STRASSENQUERSCHNITTE



- ### TEXT (TEIL B)
- Planrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Freigelegt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof gemäß § 11 (2) BauGB.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

 - Reithalle
 - Pflanzschulen
 - Scheune
 - zwei Wohnhäuser für die Betreiber
 - Reitplatz
 - Gemeinschaftsstellplatzanlage
 - Nebenanlagen
 - Kleinfriedhöfe
 - Düngelställe
 - Übergabebare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauGB)**

Die festgesetzten Baugruben können mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden:

 - im gesamten Planungsgebiet durch
 - Dachflächen in einer Tiefe von maximal 0,70 m
 - für die Reithalle (BAUFELD 1a) durch
 - die Rampe für den beherrschendsten Zugang an der Nordseite
 - für die Wohnhäuser (Baufelder 1b und 4) zusätzlich durch einen Einzel- und einen Doppelcarport - ebenerdige Terrassenflächen bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m
 - Eingangsverbräue auf einer Breite von maximal 3,00 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m
 - Treppenanlagen, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von maximal 1,20 m
 - Nebenanlagen
 - Bauweise (§ 9 (1) 3 BauGB)**

Für das Baufeld 1a/b - Reithalle mit angeschlossenem Wohnhaus - wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB festgesetzt.

Das Gebäude ist mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Zu den Grundstücksgrößen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.
 - Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB und die der Versorgung des Baugrabens dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB werden zugelassen.
 - Private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig.

Für die Wohnhäuser (Baufelder 1b und 4) werden ein Einzel- und ein Doppelcarport zugelassen. Garagen werden nicht zugelassen.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Innere Abstände von 30 m - Waldschneidabstände dürfen keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Zufahrt, der Rampe für den beherrschendsten Zugang zur Reithalle und der drei Wasserentlässe, entstehen lassen.
 - Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

7.1 Auf den gemäß zeichnerischer Festsetzung für private Grünflächen gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung A ist eine fachgerechte gärtnerische Gestaltung vorzunehmen.

7.2 Auf den gemäß zeichnerischer Festsetzung für private Grünflächen gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung B sind strahlengelagerte oder gar nicht gelagerte Rasen- und Wiesentflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Saatgut ist die Regelsaatmischung (RSM) 7/12 - Landschaftsrasen, Standort mit Kräutern zu verwenden. Die Flächen sollen höchstens zwei mal pro Jahr gemäht werden.
 - Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)**

Der gemäß zeichnerischer Festsetzung als Wasserflächen - Zweckbestimmung Lösswässerschlamm-gemerkte Fläche ist naturnah auszugestalten. Dazu sind 50 % der Uferbereiche abzulaufen und auszuachten sowie Flachwasserzonen und Bereiche unterschiedlicher Wassertiefe herzustellen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

9.1 An den gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen sind Nadeln von Nadelgehölzen zu entfernen. Die Flächen sind vor Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in der kein Bruchstadium stattfindet, geschützt zu ersetzen.

Art der Nadeln	Maßnahmen
1. Nadelgehölze	Entfernen
2. Nadelgehölze mit Loch (Messerschäden)	Entfernen

9.2 Auf der gekennzeichneten Fläche sollen Totholzsäulen von jeweils 6 Raummeter (3 x 2 x 1 m in der Höhe), zusammengesetzt aus allen 50 % Baumstüben, 20 % größeren Ästen 20 % und kleineren zweigespitzten Baumstäben (vorgeschrieben: Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Quercus petraea und Quercus robur) aufgestellt werden.
 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

10.1 An den in der Planzeichnung durch Kürzel für Bäume festgesetzten Stellen sind Bäume nachfolgender Art mit der Pflanzqualität Hochstamm 3 x zu pflanzen. Die Stammumfang 10 - 20 cm zu prüfen, Quartiert zu erhitzen und bei Anlegen gleichmäßig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den "Gütekriterien für Baumstumpfen" entsprechen.

Die Mindestgröße der unbeschnittenen Baumstämme darf 12 m nicht unterschreiten. Das Pflanzgebiet ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Artenfestsetzung für die Anpflanzung von Bäumen im Pflanzgebiet

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
Ah	Alnus incana	Ahorn
Ca	Castanea sativa	Esskastanie
Pl	Platanus x acerifolia	Platan
Pr	Prunus avium	Vogel-Kirsche

10.2 Auf den als Plg 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 5 m breite Grenzreihe der wichtigsten Arten aus Landschaftsgrünpflanzen, 80 % der Fläche sind je nach Exposition, Pflanzgröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsbaulichen Kriterien mit Gehölzen folgender Artenauswahl zu bepflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Abies balsamita	Fichte
Comus nitida	Hornklee
Comus elata	Kornelkirsche
Comus sanguinolenta	Eber-Kornelkirsche
Comus ovata	Hornklee
Euonymus europaeus	Spierstrauch
Euonymus alatus	Spierstrauch
Prunus laurocerasus	Eiche
Rosa laurifolia	Eiche
Rosa laurifolia	Hand-Rose
Rosa gallica	Hand-Rose
Rosa damascena	Durand-Rose
Rosa rugosa	Korallenrose
Rosa moschata	Korallenrose
Rubus idaeus	Weiße Brombeere
Rubus fruticosus	Schwarze Brombeere
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sambucus racemosa	Tränen-Holunder
Syringa vulgaris	Platan
Viburnum lantana	Waldster-Schneeball
Viburnum corymbosum	Gemeiner Schneeball
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

11. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung, der Allgemeinheit und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgeleitet aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Morgenitz vom 09.10.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aufhebung in der Zeit vom 29.12.2004 bis zum 12.01.2005 und durch Veröffentlichung im „Juseosener Anzeiger“ am 15.02.2005 erfolgt.

Mellelthin (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landschaftsprägung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPflO in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.02.1993 bestellbar.

Mellelthin (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.12.2005 durchgeführt worden.

Mellelthin (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mellelthin (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Mellelthin hat am 03.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mellelthin (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Einwirkung von Carports und Nebenanlagen dürfen zusätzlich Blumenkästchen (nahe Bebauung nach § 31 Abs. 1 LBAuM-V) und Erdbewehrungen verwendet werden.

Zulässig ist ein Aufsteller am Eingang zum Planungsgebiet mit einer Fläche von maximal 3 m².

1.3 **Werbeanlagen (§ 86 (4) LBAuM-V)**

Als Einblendungen sind zulässig:

- Plakate
- Leuchtbildschirm
- Videowand

1.4 **Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBAuM-V)**

Ordnungswidrig handelt wer den Gestaltungsrichtlinien gemäß Text (Teil B) II Punkt 1 - 3 durch Einbau von Bildl, Plakatschilde, Pflanzungen u. a. so abzuweichen, dass sie von der Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 (3) LBAuM-V mit einer Geldbuße bis zu 250,00 € gestraft werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SD	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof	§ 9 (1) 1	BauGB
GR	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
---	Baugruben	§ 23 (3)	BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugruben

o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
---	Baugruben	§ 23 (3)	BauNVO

Flächen für Ver- und Entsorgung

W	Wasserfläche	§ 9 (1) 16	BauGB
K	Kleinfriedhöfe	§ 9 (1) 16	BauGB
L	Lösswässerschlamm	§ 9 (1) 16	BauGB

Grünflächen

Gr	Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
G	Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB

Wasserflächen

W	Wasserfläche	§ 9 (1) 16	BauGB
K	Kleinfriedhöfe	§ 9 (1) 16	BauGB
L	Lösswässerschlamm	§ 9 (1) 16	BauGB

Grünflächen

G	Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
G	Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB

Flanzen-, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 a	BauGB
B	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 a	BauGB

Sonstige Flächenzeichen

Plg 1	Pflanzgebiet 1	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Plg 2	Pflanzgebiet 2	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Plg 3	Pflanzgebiet 3	§ 9 (1) 25 a	BauGB

- ### III. Zuordnungsregelungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (1) i. V. m. § 13 (1) BauGB)
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es verbleibt ein Kompensationsumfang von 333,33 qm.
- Zentrale Bindung der Kompensationsmaßnahmen
- Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Planungsgebietes sind in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen anzusetzen.
- Für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Vereinbarung mit dem Vorbesitzer, dem Forstamt Neu Jägershof, der Gemeinde Sülz und der Urtien Bauwirtschaftsgruppe (U) über die Umsetzung der Anpflanzung eines Landschaftsweises zu treffen. Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen hat bis zum 30.11.2006 zu erfolgen.
- ### HINWEISE
- Definition der Traufhöhe**
- Die maximale Traufhöhe (TH) beschreibt den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante des Gebäudes vor Baugängen (über OKG) und der Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.
- Belastung der Bodenschicht**
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landkreis für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
 - Wenn während der Erdarbeiten Bodenschicht, Umrisse, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Steinstreue, Mützen (u.ä.) oder sonstige Bodenschichten, insbesondere Bodenschichten, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSMG M.-V. vom 30.01.1990 (OVBl M.-V. Nr. 1/1990), § 12 (1) i. V. m. § 10 Abs. 1 DSMBG M.-V. Nr. 4 vom 03.10.1990 (OVBl M.-V. Nr. 4/1990)) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigtenschein besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSMBG M.-V. Nr. 4 vom 03.10.1990 (OVBl M.-V. Nr. 4/1990) in der Größe 30 x 30 cm anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSMBG M.-V. unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung entsteht 4 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Grundrieterische Empfehlungen im Geltungsbereich des B-Planes**
- Es wird empfohlen, die bei Bebauungsplänen angeführten Findlinge aufzunehmen und mit ihnen an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ein Lesesteinhaus zu errichten.

Satzungsfassung	06-2006	Schulz	Longe	Maßstab
Erneuert	09-2006	Schulz	Longe	1 : 500
Vorneuert	04-2005	Schulz	Longe	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt: _____ Projekt-Nr.: _____

Satzung der Gemeinde Mellelthin über den Bebauungsplan Nr. 1 "Reiterhof Morgenitz" südöstlich des Dorfes Morgenitz auf dem Gelände des Reitplatzes

Auftraggeber: Reit- und Theraphiehof Brigitte Matthäus Dorfstraße 2, 17406 Morgenitz

Planung: UFG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Sironastrasse 10, 17449 Trassenheide Tel. 038571330-0, Fax 0385713202-9

UFG

U/B = 8768 / 3469 (13/14)