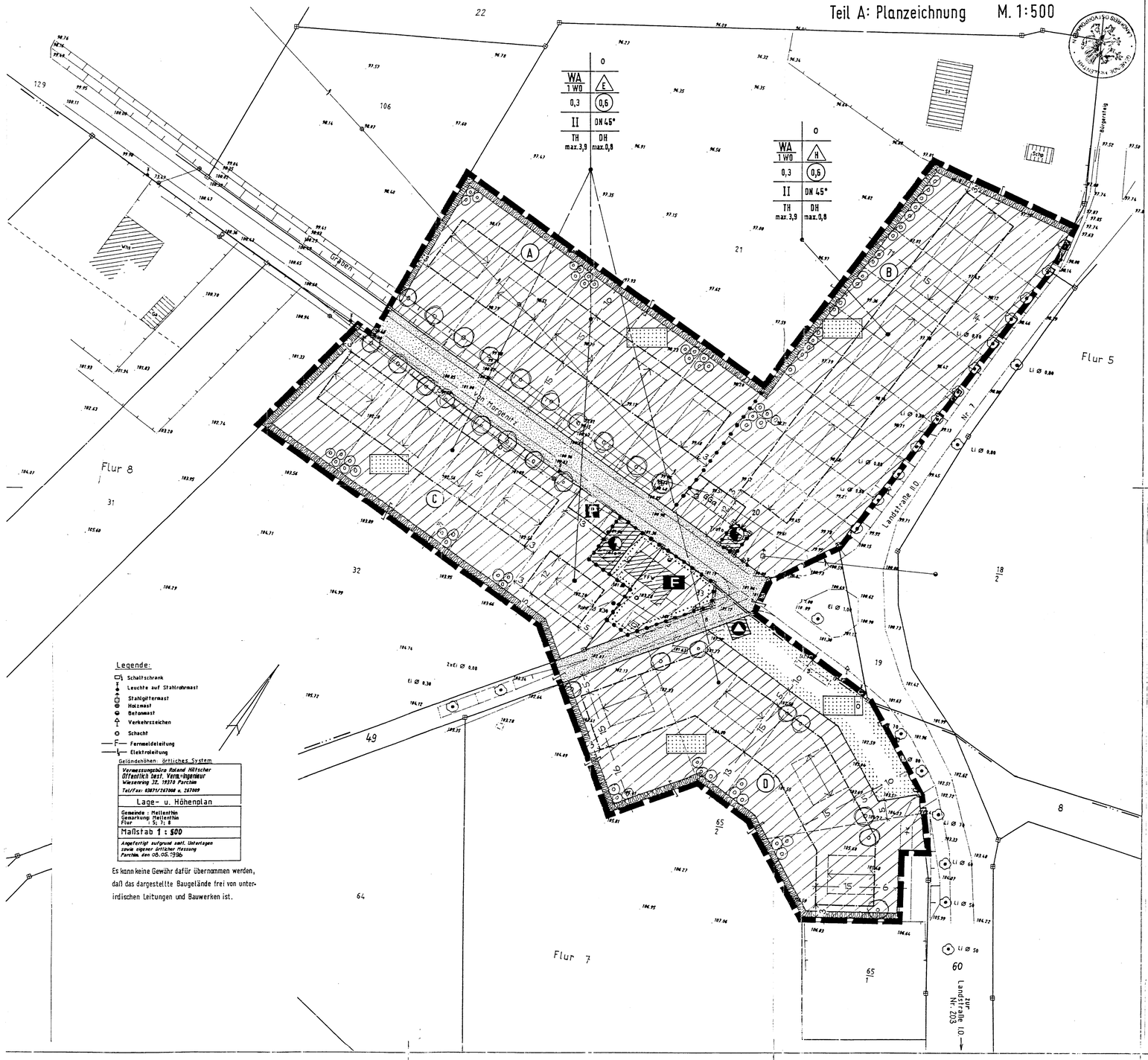
Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Am Hundemarkt" der Gemeinde Mellenthin

Teil A: Planzeichnung M. 1:500



Teil B: Festsetzungen durch Text

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben - und Erschließungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung Teil A, dem Übersichtsplan und dem Satzungstext.

2.0 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen sind ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA).
Je Grundstück ist maximal eine Wohnung zulässig. *(insgesamt max. 23 WE!)*

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet

In allen Teilgebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgelegt.
Zulässig ist ein Vollgeschoß im Erdgeschoß und ein weiteres Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß.

3.2 Höhenlage

Die Höhen der Gebäude werden als Traufhöhen mit max. 3,90 m über Gelände festgelegt.
Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren über Gelände.

4.0 Bauweise, Baugrenzen

In den Teilgebieten A,C und D sind nur Einzelhäuser zulässig, im Teilgebiet B drei Hausgruppen.
In allen Teilgebieten wird die Dachneigung mit 45° festgesetzt. Drempel sind bis maximal 0,80m zulässig.
Drempelhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachsparren über Oberkante Fußboden im Dachgeschoß.
Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet mit Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen

Nebengebäude nach §14(1) und (2) BauNVO sind zulässig.

6.0 Verkehrsflächen

Der Ausbau des Stichweges zwischen den Teilgebieten C und D wird mit 3,0m Breite gepflastert und beidseitig wassergebundenen Bauketten von je 1,0m Breite festgelegt.

7.0 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf eigenen Grundstücken untergebracht werden.
Garagen und Car-Ports sind auf eigenen Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen und bebaubaren Flächen zulässig.

8.0 Grünordnung

Für die Grünordnung sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes verbindlich.
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken zulässig.

9.0 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände darf durch Auf - oder Abtragungen nicht verändert werden. Ausgenommen sind weiche Anböschungen, die durch notwendige Höhenlage der Gebäude entstehen.

10.0 Gestaltung der Bauten

Als Außenwände der Gebäude sind heller Putz, rote Klinkersteine oder dunkles Fachwerk mit Ausfachungen aus hellem Putz oder roten Klinkersteinen zulässig.
Als Farbe der Dachpfannen ist rot oder anthrazit zulässig.

11.0 Antennen

Sichtbare Antennenanlagen sind nicht zulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage möglich ist.

Hinweise

Bodendenkmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 u.2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOB1. M-V Nr. 23 vom 28.Dez. 1993, S.975 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.94 durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Zeit vom 25.04.94 bis zum 25.05.94 durch Aushang im Amtsblatt am 25.04.94 (Ortsübliche Bekanntmachung)
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 und ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB bestätigt worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist am 29.04.94 durchgeführt worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 05.06.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.96 ausgearbeitet, mit Begründung haben in der Zeit vom 05.08.96 bis zum 05.09.96 während folgender Zeiten
Mo./Di. 9 - 12 u. 13 - 15 Uhr
Mi. 9 - 12 u. 13 - 18 Uhr
Do. 9 - 12 u. 13 - 16 Uhr
Fr. 9 - 12 Uhr
nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.07.96 ortsüblich im Amtsblatt und durch Aushang in der Zeit vom 25.07.96 bis zum 05.09.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 05.06.96 den geänderten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.96 ausgearbeitet, mit Begründung haben in der Zeit vom 05.08.96 bis zum 05.09.96 während folgender Zeiten
Mo./Di. 9 - 12 u. 13 - 15 Uhr
Mi. 9 - 12 u. 13 - 18 Uhr
Do. 9 - 12 u. 13 - 16 Uhr
Fr. 9 - 12 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.07.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.96 Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde zum Vorhaben- und Erschließungsplan am 05.08.96 gebilligt.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 22.04.96 Az: 610-02-23.96 mit Nebenbestimmungen erteilt.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Genehmigung und die Nebenbestimmungen wurden durch den ortsüblichen Aushang in der Gemeinde Mellenthin vom 14.11.96 bis zum 29.11.96 bekannt gemacht. Die Satzung ist mit Verfügung vom 22.04.96 Az: 610-02-23.96 mit Nebenbestimmungen erteilt.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den ortsüblichen Aushang in der Gemeinde Mellenthin vom 14.11.96 bis zum 29.11.96 bekannt gemacht. Die Satzung ist mit Verfügung vom 22.04.96 Az: 610-02-23.96 mit Nebenbestimmungen erteilt.
Mellenthin, den 22.9.94
Bürgermeister

Die Satzung ist am 05.12.96 in Kraft getreten.
Mellenthin, den 22.07.97
Bürgermeister

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und Begründung eingesehen werden können, sind am ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 37)Sowie auf den § 5 Abs 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.12.96 in Kraft getreten.
Mellenthin, den 22.07.97
Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 12.02.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Parkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Mellenthin, den 12.02.97
DIPL.-ING. (FH) ROLAND HÖLSCHER ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR MECKLENBURG-VORPOMMERN

TEIL B: TEXTLICHE FORTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

Über entsprechende Festsetzungen im VE-Plan sind die vorgeschlagenen Maßnahmen baulei terplanerisch zu verankern.

1. Bebauung (§ 9 (1) Nr. 2BauGB)

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- „ Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder dem öffentlichen Grabensystem zuzuführen."
- „ Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig und dürfen nur in wassergebundener Decke / Kiesel ausgeführt werden. Eine vollversiegelte Befestigung ist nicht zulässig."
- „ Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Große von mehr als 20 qm sind flächig zu begrünen."

1.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.v.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- „ Die Befestigung von Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn diese wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden."
- „Der auf den Baugrundstücken befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern."
- „ 100% der gemäß der Grünordnungszahl nicht überbauten Grundstücksfläche, einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sind zu begrünen und als Grundstücksfreifläche zu unterhalten."
- „ Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft sind in den hinteren Grundstücksbereichen pro Grundstück 3 Obstbaumhochstämme zu pflanzen."
- „ Zur hinteren Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig."
- „ Der vordere Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu erhalten."

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- „ Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist nur zulässig unter Berücksichtigung der Abstandseinhaltung von 7,0 m gemessen ab Böschungskante im unteren Uferbereich des Grabens."
- „ Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."

3. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB i.v.m. § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

- „Eine Versiegelung der Fahrbahn des Feldweges ist nicht zulässig."
- „ Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten, wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Pflaster mit breiter Fuge auszubauen

4. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- „ Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Den Angaben im Plan entsprechend ist eine 5 m breite Gehölzanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Streuchern zu pflanzen. Vor der Gehölzanpflanzung sind beiderseits 2,5 m breite Krautsäume anzulegen. Die Flächen sind 2x jährlich nicht vor Juli zu mähen. Das anfallende Mähgut nach kurzer seitlicher Trocknung abzufahren."

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- „ Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „ Bundes Deutschen Baumschulen" entsprechen."
- „ Für die Bepflanzung der straßenseitigen Grundstücksfreiflächen zur Straße „Von Morgenitz" sind Linden (Tilia cordata, Qualität Hochstamm, 4xv., 18-20 cm) zu verwenden."
- „ Die Grundstücksfreiflächen sind mit je 3 heimischen, hochstämmigen Obstbäumen (Qualität : Hochstamm, STU 14/16 cm, 3xv.) zu bepflanzen und zu erhalten.

Arten
- Äpfel : Goldparmäne, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Gravensteiner
- Birnen : Williams Christbirne, Clapps Liebling
- Pflaume : Czarpflaume, Hauszwetsche, Wangenheim
- Kirsche : Große Schwarze Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche."

- „ Für Hecken sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden :

Bäume (Qualität : Hochstamm, 3xv., 18-20 cm)
- Birke Betula pendula
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Eiche Quercus robur
- Kiefer Pinus sylvestris
- Eberesche Sorbus aucuparia

Sträucher (Qualität : 2xv., ohne Ballen, 60-100 cm, 1Stk. pro qm, 2- reihig gepflanzt)
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Windapfel Malus domestica
- Weiden Salix spec.
- Wildrosen Rosa canina
- Eberesche Sorbus aucuparia"

- „ Für Fassadenbegrünung sind heimische, standortgerechte Kletterpflanzen (Qualität : 2 xv., mTb., 4-6 Triebe, 1 Stk. pro qm) zu verwenden :

Arten :
- Waldrebe Clematis vitalba
- Efeu Hedera helix
- Kletterrosen Rosen in Sorten
- Heckenkirsche Lonicern var."

- „ Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität : 2xv., ohne Ballen, 60-100 cm, 1 Stk. pro qm, 3-reihig gepflanzt) zu verwenden :

Arten
- Hartriegel Cornus sanguinea
- Hasel Corylus avellana
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Weiden Salix spec.
- Wildrosen Rosa canina
- Schlehe Prunus spinosa

- „ Flachdächer sind flächendeckend zu begrünen. Der Schutz der Dachhaut muß durch Einbau von Trenn-, Drain- bzw. Filterschicht gewährleistet sein. Der Schichtaufbau muß eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen."

6. Erhaltung von Bäumen und Sträucher (§9 (1) Nr. 25b Bau GB)

- „ In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen."
- „ Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen."

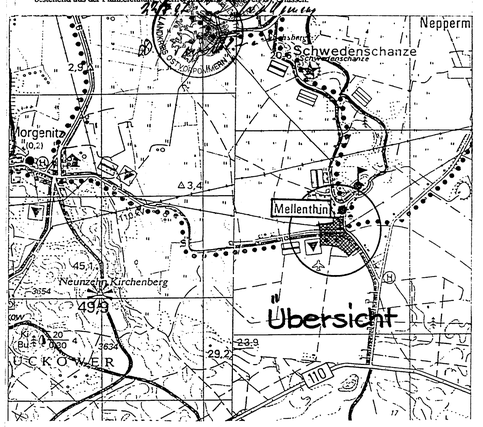
Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	§9(1)1 BauGB	Grünflächen	§9(1)15 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	Ö	öffentliche Grünflächen
0,3	Grundflächenzahl §16(2)1 BauNVO		privates Hausgartenland incl. je Grundstück 3 hochstämmige Obstbäume
0,6	Geschossflächenzahl §16(2)2 BauNVO		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das zweite Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss §16(2)3 BauNVO		Maßnahmen und Flächen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)20,25 BauGB
WA 1 WO	eine Wohnung je Grundstücks als Höchstmaß §9(1)6 BauGB		anzupflanzende Bäume
TH max. 3,9	Traufhöhe maximal 3,9 m über Gelände §16(1)4 BauNVO		zu erhaltende Bäume
DH max. 0,8	Drempelhöhe max 0,8m §16(1)4 BauNVO		anzupflanzende Hecken
			Sonstige Planzeichen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§9(1)2 BauGB		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Baugebieten §1(4),§16(5) BauNVO
O	offene Bauweise §22(1) BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes §9(7) BauGB
E	nur Einzelhäser zulässig §22(2) BauNVO		
H	nur Hausgruppen zulässig §22(2) BauNVO		Sonstige Darstellungen
	Baugrenzen §23(1)BauNVO		geplante Grundstücksgrenzen
	vorgeschriebene Firstrichtung	9.0	Maßangaben
DN 45°	vorgeschriebene Dachneigung		geplante Hausstellungen nur nachrichtlich
	Nebenanlagen §9(1)4 BauGB		
GA	Garagen §12(2) BauNVO		
	Car-Ports §12(2) BauNVO	GGa	Gemeinschafts-Garagen
	Flächen für den Gemeinbedarf §9(1)5 BauGB		
F	Feuerwehrgebäude		
	Verkehrsflächen §9(1)11 BauGB		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche		
P	öffentliche Parkplätze		
	Flächen für Ver- und Entsorgung §9(1)12,14 BauGB		
	Trafo-Stationen		
	Abfall-Sammelplatze		

Satzung über einen Vorhaben - und Erschließungsplan

Satzung der Gemeinde **Mellenthin**, Landkreis Ostvorpommern, über den Vorhaben- und Erschließungsplan ('-E-Plan) **Nr. 2** für das Wohngebiet **„Am Hundemarkt"** im Bereich der Flur 5 Flurstück 21, Flur 7 Flurstück 63/2 und der Flur 8 Flurstück 32, alle Flurstücke Gemarkung Mellenthin.

Aufgrund des § 7 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BGBL. I 1993 S. 622) sowie § 86 der LBauO.MV vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 12/94 S. 393) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 22.07.97 und der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2, Wohngebiet **„Am Hundemarkt"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Gemeinde 17429 Mellenthin, Kreis Ostvorpommern

Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Hundemarkt"

Wieck, 08.08.96 ; 05.06.96 ; 28.08.96 Neubrandenburg, 18.02.96; 05.04.96; 22.09.96

Planverfasser :
Architekt Karl-Heinz Skamel
8375 Wieck/Darß, Nordkaten 3

Vorhabenträger:
MSW Immob.u.Baubetreuung GmbH
17034 Neubrandenburg, Malzstr. 32