Satzung der Gemeinde Pudagla über den Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias – Anders – Böhne aus Zinnowitz von 04-2010

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden (OK FF) über Gelände (Gel.) als Höchstmaß Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform / Dachneigung

WA	II OK FF über Gel. 0,30 m TH über OK FF 3,80 m FH über OK FF 10,00 m
GRZ 0,3	/
o E	SD/WD/KWD 38 °- 49°

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und 4 (2) BauNVO.

(1)
Das Gebiet soll überwiegend dem Dauerwohnen und untergeordnet der Ferienwohnnutzung dienen.
(2)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Ferienwohnungen

(3)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Terrassenflächen,
- Stellplätze, Carports, Garagen sowie
- Nebengebäude und Nebenanlagen.

(2)
Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.
(3)
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße (F mind.) der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

(1)
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
(2)
Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und wahlweise eine Einliegerwohnung oder eine Ferienwohnung zugelassen.

8. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als Spielplatz gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch fachgerecht zu gestalten.
(2)
Weiterhin sind an den mit Kürzeln festgesetzten Einzelbaumstandorten Bäume der Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die offene Vegetationsfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2) zu begrünen und extensiv zu pflegen.

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

(1)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
(2)
Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.
(2)
An den mit Kürzeln für zu verwendende Baumarten zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann zu gestalterischen Zwecken um maximal 5 m verschoben werden.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
Pp	Pyrus pyraster	Wild- Birne
Qr	Quercus robur	Stiel- Eiche
Sc	Salix caprea	Sal- Weide
Tc	Tilia cordata `Rancho`	Kleinkronige Winterlinde

(3)
Auf den privaten Grundstücksflächen - Parzellen 4 bis 7 - sind je 2 Bäume der Artenliste 1 mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
(4)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.
(5)
Auf der mit „Pflanzgebot 1“ (Pfg 1) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Fläche ist eine 3-reihige Strauchhecke anzulegen. Mindestens 70 % der Fläche ist mit Sträuchern der Artenliste 2 in den Mindest- Pflanzqualitäten 80/100 cm, ohne Ballen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(6)
Auf der mit „Pflanzgebot 2“ (Pfg 2) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Fläche ist eine 2-reihige Strauchhecke anzulegen. Mindestens 70% der Fläche ist mit Sträuchern der Artenliste 2 in den Mindest- Pflanzqualitäten 80/100 cm, ohne Ballen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung gesundheitsschädigender Pflanzen ist auszuschließen.
(7)
Auf der mit Pflanzgebot 3 (Pfg 3) gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe und reich strukturierte Hecke mit Überhältern zu pflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die Bepflanzung einzubinden. Mindestens 70 % der Fläche ist mit Sträuchern und Heistern der Artenliste 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung der Hecke erfolgt je nach Exposition, Lichtbedarf, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien. Der Saumbereich ist einer natürlichen Sukzession zu belassen.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) 25 b BauGB)

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.
(3)
Sind Fällungen der zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Bäume gemäß §18 NatSchAG M-V erforderlich, sind diese fachlich zu begründen und eine Ausnahme bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz wird von der unteren Naturschutzbehörde festgeschrieben und orientiert sich an den Ersatzregelungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- Putz
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)
Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung

(1)
Für Garagen und Nebenanlagen wird eine Dachneigung bereits ab 5° zugelassen.
(2)
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Wintergärten.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.3 Dacheindeckung

(1)
Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
- Tonziegel und Betonpfannen in rot, schwarz und grün
- Glaskonstruktionen
- Zinkblech
- Gründächer

(2)
Für untergeordnete Dachflächen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Wohngebäude. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.
(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.5 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die Einfriedungen dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.

3. Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen
gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen. Der Vorhabenträger hat diese Verpflichtung in den Kaufverträgen zu verankern.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

HINWEISE

1. Definition der Bezugspunkte für die Oberkante des Fertigfußbodens sowie der Trauf- und Firsthöhen

(1)
Definition der Oberkante Fertigfußboden
Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) stellt die mittlere Höhe der natürliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück vor Baubeginn (über Gel.) dar.
(2)
Definition der Traufhöhe
Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
(3)
Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen und werden auf die Grundstückserwerbskosten umgelegt.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.
(3)
Die Ersatzmaßnahme beinhaltet die Anlage einer Feldhecke als Teilkomplex einer „Sichtschutzpflanzung an der „Sauenanlage in Katschow“ in der Gemarkung Katschow, Flur 2 auf den Flurstücken 65 bis 69. Es handelt sich um eine Teilmaßnahme, die Bestandteil komplexer Vorhaben zur Sicherung von Flächen für Natur und Landschaftsschutz ist. Die Bilanzierung der Feldgehölzpflanzung erbringt eine Kompensation von 4.038 m² Kompensationsflächenäquivalenten. Der Vorhabenträger hat die Kosten der Maßnahme in einer Höhe von 7.571,25 € zu tragen.

4. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die zu erhaltenden Gehölzflächen durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

5. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß §18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

6. Bestandsliste der Einzelbäume des Plangebietes

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Kronen-Ø in m	Gesetzlicher Schutz
1	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94	6	
2	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	63/ 63	6	§18 NatSchAG M-V
3	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94	5	
4	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94	8	
5	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	63/ /63/ 63	10	§18 NatSchAG M-V
6	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	188/ 188	13	§18 NatSchAG M-V
7	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	157	7	§18 NatSchAG M-V
8	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94	6	
9	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	126	6	§18 NatSchAG M-V
10	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94	7	
11	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	126	7	§18 NatSchAG M-V
12	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94/ 126/ 126	8	§18 NatSchAG M-V
13	Sal- Weide	Salix caprea	63/ 63	6	§18 NatSchAG M-V

7. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

Pflanzliste 2: Pflanzung von Sträuchern im Bereich des geplanten Spielplatzes und auf den Wohnbaugrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Salix caprea	Sal- Weide
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch

Pflanzliste 3: Pflanzung von Heistern und Sträuchern im Bereich der geplanten naturnahen Hecke an den Angelteichen

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, v, o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Euonymus europaeus	Spindelstrauch	Str, v, o.B. 100-150
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Prunus padus	Traubenkirsche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Quercus robur	Stieleiche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, v, o.B. 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str, v, o.B. 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Brombeere	Ausl., 2-jährig, o.B., 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Str, v, o.B. 60-100
Salix aurita	Ohrweide	Str, v, o.B. 100-150
Salix caprea	Salweide	Str, v, o.B. 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str, v, o.B. 100-150

8. Hinweise zur Gestaltung des Spielplatzes

Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen. Die Spielgeräte müssen den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I , S. 1509), nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. 07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pudagla vom 14.11.2011 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 26.01.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Pudagla vom 01.02.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/pudagla.php am 23.02.2010 erfolgt.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.05.2011durchgeführt worden.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 05.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung Pudagla hat am 02.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), und Begründung einschl. Umweltbericht und die FFH- Vorprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht und FFH- Vorprüfung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.05.2011 bis zum 21.06.2011 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Internet über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/pudagla.php am 05.05.2011 bekanntgemacht worden.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 09.11.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Pudagla hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 14.11.2011 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.11.2011 von der Gemeindevertretung Pudagla als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 mit Umweltbericht und der FFH- Vorprüfung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2011 gebilligt.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde durch den Landkreis Vorpommern – Greifswald am 26.01.2012 Az.: 61.2/23.09-01.10.11 mit Hinweisen erteilt. Die Hinweise wurden beachtet.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Die Bebauungsplansatzung Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/pudagla.php am 03.02.2012 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 03.02.2012 in Kraft getreten.

Pudagla (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsfläche		
ö	öffentlich		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		**§ 9 (1) 12, 14**	**BauGB**
	Zweckbestimmung: Abwasser		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Grünflächen	Grünflächen	**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Zweckbestimmung: p private Grünflächen; Spielplatz		
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25 und § 9 (6)**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Anpflanzen.: Bäume (Bez. gemäß Text (Teil B) I.10(2))		
	zu pflanzender Baum mit Kennzeichnung der Baumart (Qr §)		
	Erhalten: Bäume (Baumart gemäß Text (Teil B) Hinweise Pkt. 6)		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Zweckbestimmung: Anpflanzen: Sträucher; Bäume		
Pfg1 – Pfg3	Pflanzgebote 1 bis 3		
Sonstige Planzeichen			
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

93	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
10.00	Vermaßung in Meter	6,3	Höhenangaben über HN
	vorhandene Böschungen		Straßenlaterne
	Kabel,- Schaltkasten		Schacht
			angedachte Parzellierung
1 / 957 m²	angedachte Parzellen mit Bezeichnung und Flächenangabe	BP / B	Beton/ Plattenbetonflächen zu entsiegeln
	Klärgrube zu beseitigen		zu beseitigender Baum

Nachrichtlich

25/3	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
	vorhandene Böschungen	6,3	Höhenangaben über HN
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		vorhandene Gebäude
	vorhandene Zäune	Lö	Löschwasserbrunnen

STANDORTANGABEN

Land	**Mecklenburg - Vorpommern**
Landkreis	**Vorpommern - Greifswald**
Gemeinde	**Pudagla**
Gemarkung	**Pudagla**
Flur	**7**
Flurstücke	**24/7, 24/2 und 93 teilweise (Wiesenstraße)**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“

Satzungsfassung	11-2011	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	05-2011	Hogh	Lange	
Vorentwurf	12-2010	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Pudagla über den Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“

U P E G

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

H/B = 785 / 1345 (1.06m²) Allplan 2009