

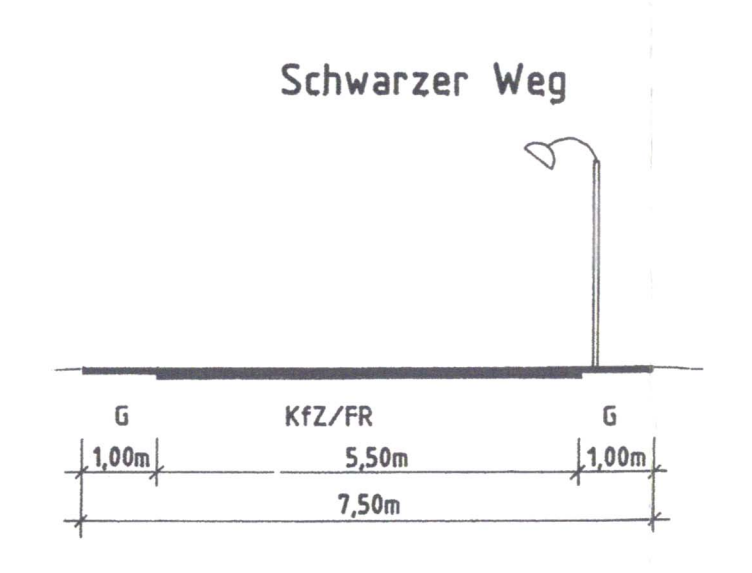
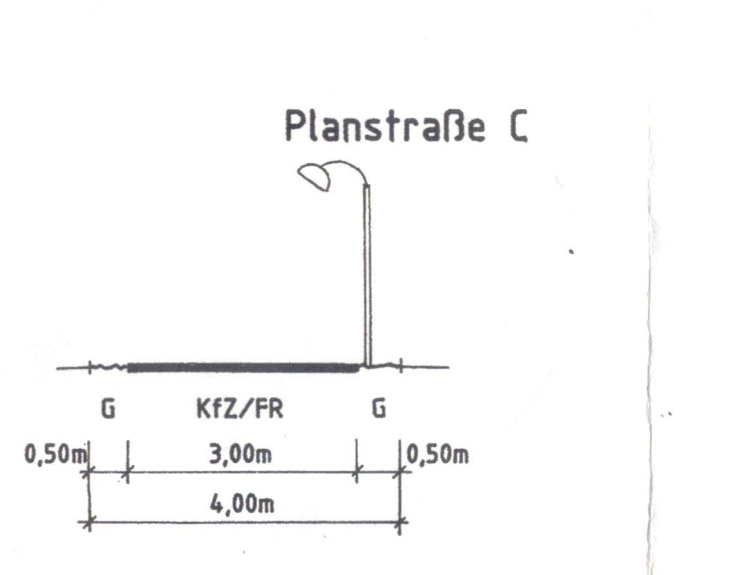
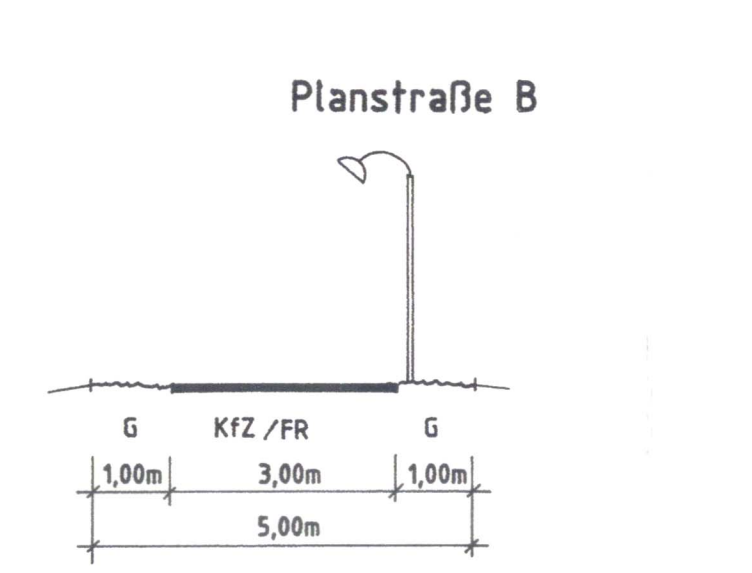
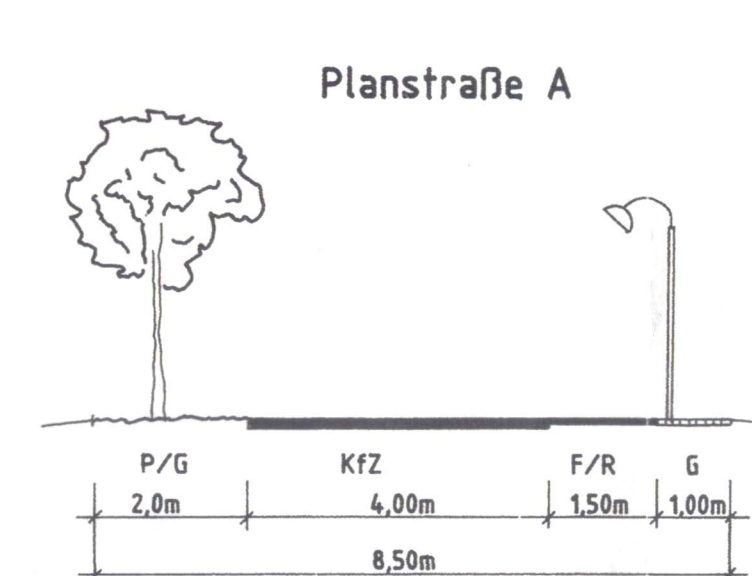
Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Schloßberg“

südlich der B105 - nördlich des „Schwarzen Weges“
Gemeinde Pantelitz, Landkreis Nordvorpommern

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Regelprofile



G = Grünstreifen
P = Parken
F = Fußgänger
R = Radfahr
KZ = Kraftfahrzeug

Hinweis
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, daher ist folgendes zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStMG M-V (OVBl. 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 istlich 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach Par. 8) der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauVO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 460) berichtigt am 08. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 612) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, für das Wohngebiet „ Am Schloßberg “ in der Gemeinde Pantelitz, (Gemarkung Pantelitz, Flur 4, Flurstücke 75, 76, 78, 22, 63) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzung des Bebauungsplanes
Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - Plana V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Inhalt	gemäß
WA	Allgemeines Wohngebiet	Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
0,3 / 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22,23 BauNVO
E	Bauweise, Baugrenzen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22,23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
o	Baugrenze	Par. 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5u. Abs. 6 BauGB
F	Feuerwehr - Löschteich	Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
P	Öffentliche Parkflächen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
o	Flächen für Versorgungsanlagen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
o	Flächen für Versorgungsanlagen Regenrückhaltebecken	
o	Abfall - Müllmengenplatz	
o	Hauptversorgungsleitungen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
o	Unterirdische Leitungen Wasser/Gas/Telefon/Energie/Abwasser/Regenwasser	
o	Grünflächen	Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
o	Öffentliche Grünflächen	
o	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
o	Umgrenzung der Fläche des Grünstreifens entsprechend F-Plan (nachrichtlich übernommen)	Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
o	Anpflanzung von Bäumen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
o	Öffentliche Fläche	
o	Private Fläche	
o	Sonstige Planzeichen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
o	mit Geb-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastete Flächen	
o	bei schmalen Flächen	
o	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Par. 9 Abs. 7 BauGB
o	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung Firstlinie	Par. 1 Abs. 4, Par. 16 Abs. 5 BauNVO Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter	

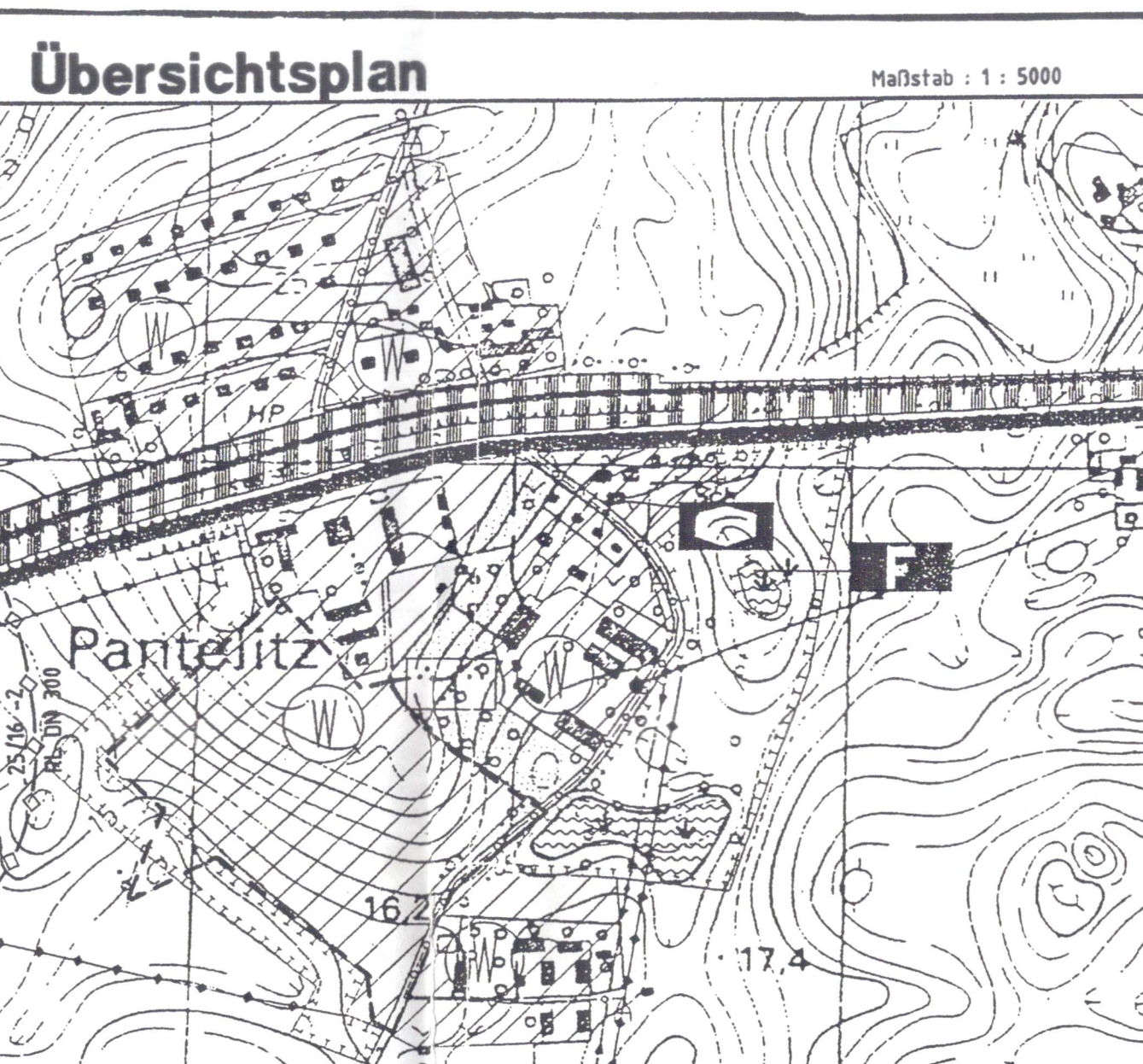
geplante Grundstücksgrenzen

Grenzen der Lärmpegelbereiche

Baufeld Nummer	Baugbiet
Grundflächenzahl	Zahl d. Vollgeschosse
Bauweise	Bauweise
Dachneigung	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.1993. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landentwicklung vorgesehene Stelle ist gemäß § 1 Nr. 4 BauGB besetzt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Nr. 2 BauGB ist am 03.02.1999 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.02.1999 bis zum 02.02.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Niersaps öffentlich ausgestellt. Hinsichtlich der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 30.09.99 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der hiergegenüber Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß befähigte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 erstellt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgedachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Die Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans - Entwurfes sind im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wurde (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Grundlage der Planung wurde durch diese Änderungen / Ergänzungen nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.05.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.04.1993 gebilligt.
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 22.05.1999 erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Verwaltungsbescheid der Gemeindevertretung vom 22.05.1999 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Bei wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 22.05.1999 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
- Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.05.1999 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Bei wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 22.05.1999 gebilligt.



Teil B - Text Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Par. 9 BauGB

- Baugrenzen sind nur für Hauptgebäude bindend, wobei Vorbauten (Erker) und Einschnitte mit einer Tiefe von maximal 2,00 m und einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand von der Baugrenze abweichen können. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2, 4
- Die Lage des Hauptgebäudes im Grundstück wird durch die Baugrenze und die Firstlinie festgelegt. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2
- Die in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2, 4
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, außer im Bereich zwischen den Baugrenzen und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind Garagen einschließlich Abstellräume und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen in den Abstellräumen eines Gebäudes ohne eigene Abstellflächen zulässig. Es erfolgt eine Begrenzung auf 9,00 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche. Bei einer Anordnung der Garage oder Nebengebäude in einer Grundstücksecke darf abweichend hiervon die Gesamtlänge entlang der Nachbargrenzen 15,00 m nicht überschreiten. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2, 4 i. V. mit Par. 6 Abs. 11 Nr. 1 der LbauVO M/V
- Pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt. Die Ausföhrung der Auffahrten bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anlieger selbst vorzunehmen. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 4
- Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4,00 m für eingeschossige, von 7,00m für zweigeschossige Bauten und die Erdgeschosshöhe von 0,50 m zur Straßenkante der Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe vor dem Grundstück im Bereich der Zufahrt. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 2 bzw. Abs. 2
- Von der gemäß Par. 4 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungszonen werden mit dieser Festsetzung Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 1 i. V. mit Par. 1 Abs. 5 BauNVO
- Die vorgeschriebene Bebauung mit Einzelhäusern kann ausnahmsweise ausgesetzt werden, so daß in Ausnahmefall die Bebauung mit Doppelhäusern zulässig ist. Par. 9 BauGB Abs. 1 Nr. 2

Ortliche Bauvorschriften gemäß Par. 9 BauGB in Verbindung mit Par. 86 der Landesbauordnung M / V

- Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen als auch Verbundmauerwerk zulässig. Bei Bedarf dürfen Giebelflächen im Dachbereich mit Holz verkleidet werden, ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Garagen und Carports.
- An den Frontseiten der Grundstücke zu den Straßen und Wegen sind Drahtzäune nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zugelassen. Die Höhe der Drahtzäune darf 1 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung darf zwischen 25° und 45° betragen. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zu decken. Ausgenommen hiervon sind Vorbauten, Wintergärten und Garagen und Carports.
- Auf Grund der hydrologischen Verhältnisse sollte auf den Bau von Kellergeschossen verzichtet werden. Falls dieses nicht berücksichtigt wird sind unbedingt Gebäudeentwässerungen (Drainagen) erforderlich.
- Die Grundstücksauffahrten sind vom Anlieger über eine maximale Breite von 4,00 m in anderer Fahrtrichtung als der öffentliche Gehweg festzusetzen.

Festsetzungen zur Grünordnung

- Entlang der inneren Erschließungsstraße sind einseitig insgesamt 35 Stck Feldahorn (Acer campestre) (H 16/18) mit Dreieck als Baumreihe mit einem Durchstichtabstand von 12m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darin eingeschlossen ist eine jährliche Pflege.
- Als Übergang zur offenen Landschaft ist ein 5m breiter Streifen des öffentlichen bzw. privaten Grün s mit standortgerechten Gehölzen entsprechend dem angelegten Pflanzschema zu pflanzen einschl. einer jährigen Entwicklungspflege. Wird das Grundstück eingezäunt, so ist dieser Streifen außerhalb des Zaunes zu belassen.
- Das Regenrückhaltebecken ist in Form und Funktionsweise naturnah zu gestalten. Ein undurchlässiger Beckenboden aus Beton oder Folie ist unzulässig (Ausnahme: Zu- und Ablaufabwerke).
- Auf den neu entstehenden Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbäum zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume ist freigestellt.
- Von den Ufern des Soles sind so viele Findlinge abzutragen, wie nötig sind, um einen abschließenden Wall von insgesamt 4m Länge, ca. 1,5m Breite und ca. 0,5m Höhe zu erhalten. Innerhalb dieses Walles sind drei Gruben entsprechend vorliegender Skizze als Frostschutz-Überwinterungsmöglichkeit für Kleintiere auszubauen und unter Nutzung von kleinen, aber zusammenhängenden Hecksäumen wieder mit Findlingen und Feldsteinen zu verfüllen. Die Fläche zwischen Soll und der Hecke entlang des Wohngebietes entsprechend Teil A wird als Dauerbrachland festgesetzt.
- Es ist durch eine Lichtverhältnissekartierung im Frühjahr 1999 zu klären, ob die als Zufahrtstraße zum Wohngebiet dienende Straße „Schwarzer Weg“ durch einen Amphibienwanderweg gequert wird. Eine seitliche Einfassung dieser Straße mit Hochbord ist wegen der Fallwirkung für Kleintiere in jedem Fall nicht zulässig. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der Straßenbauplanung in voller Umfang zu berücksichtigen.
- In Abstimmung mit der Gemeinde sind durch den Investor entlang der Landstraße Pantelitz - Putte - Zimkendorf (Westseite) insgesamt 107 St. Bäume (H 16/18) zu pflanzen. Darin eingeschlossen ist eine jährliche Entwicklungspflege. Arten: 57 St. Tilia cordata und 50 St. Acer pseudoplatanus
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2, abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuföhren. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 20
- Folgende Pflanzlisten und Pflanzschemata sind einzuhalten. Par. 9 BauGB Abs. 1 Punkt 25 a

Pflanzliste 1 zum Pflanzschema: Einheimische Sträucher

Salix caprea	Salweide
Cornus avellana	Haid
Cornus monogyna	Weißdorn
Elaeagnus argentea	Plattfarnblättrige Schale
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Handlrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sax. hircus nigra	Schwärzer Holunder

Pflanzschemata: Strauch- und Verputzarten, Größe

Pflanzliste 2: Einheimische, klein- mittelkronige Bäume

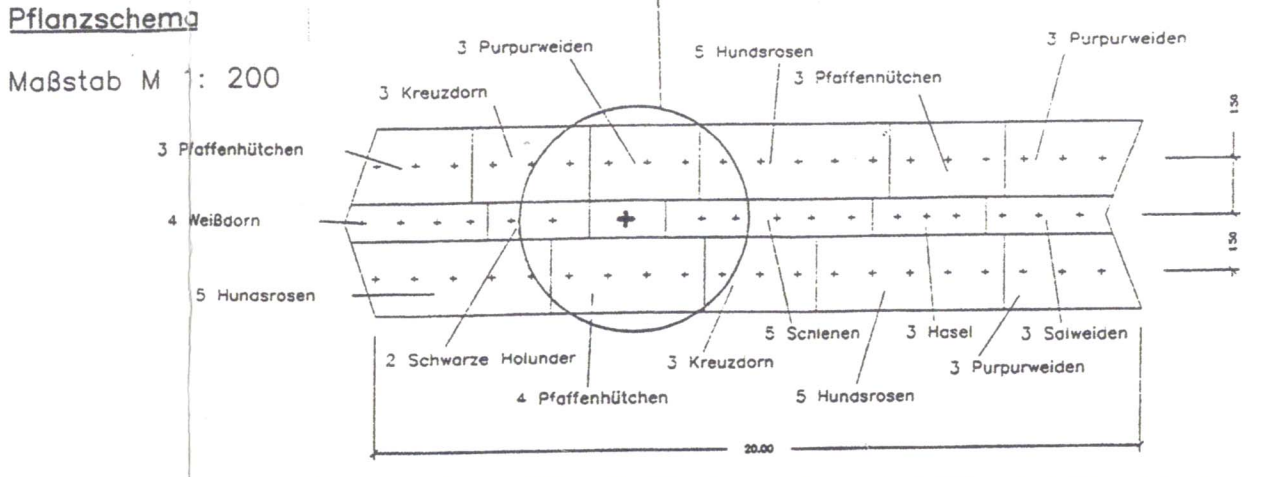
Acer campestre	Feldahorn	4
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	4
Betula pendula	Birke	4
Prunus avium	Vogelkirsche	4
Salix alba	Silberweide	2
Sorbus aria	Mehlschnecke	3
Sorbus aucuparia	Eberesche	3

Pflanzqualität: Bäume 200/250

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	5
Salix alba	Silberweide	5
Sorbus aucuparia	Eberesche	5
Quercus robur	Eiche	5
Prunus padus	Traubenkirsche	5
Aplousia acutifolia	Eiche	5

Pflanzqualität: Hochstamm 30m, 16/18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	5
Salix alba	Silberweide	5
Sorbus aucuparia	Eberesche	5
Quercus robur	Eiche	5
Prunus padus	Traubenkirsche	5
Aplousia acutifolia	Eiche	5



**Bebauungsplan Nr. 2
Wohngebiet „ Am Schloßberg “
Gemeinde Pantelitz
Landkreis Nordvorpommern**

Planverfasser: Ingenieurbüro Jan Ulmlauf
Pantelitzer Straße 18
17098 Friedland

Vermessung: Ingenieurbüro Kurtz & Partner
Sponholz Straße 5
17033 Neubrandenburg

Maßstab 1 : 1000

26.01.1999 geändert am
19.04.1999