

Satzung der Gemeinde Mölschow über den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern vom 11-2016



NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | WA | I |
|---|--------------------------------------|---------|---------------------|
| Traufhöhe (TH) über NNH als Höchstmaß | | | TH über NNH 8,00 m |
| Gebäudehöhe (GH) über NNH als Höchstmaß | | | GH über NNH 14,00 m |
| Grundflächenzahl als Obergrenze | Bauweise | GRZ 0,3 | o |

STANDORTANGABEN

| | |
|------------|--|
| Land | Mecklenburg - Vorpommern |
| Ländkreis | Vorpommern- Greifswald |
| Gemeinde | Mölschow |
| Ortsteil | Bannemin |
| Gemarkung | Bannemin |
| Flur | I |
| Flurstücke | 355/2, 355/3, 355/4, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7 |

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.
(1) Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2) Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. als Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
4. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Festsetzungen für private nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (4) BauNVO)**
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Nebenanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)**
(1) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2) Die zur Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
(3) Die Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(4) Die zur Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

- Nächstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichnete Fläche nördlich der Wendeanlage des Mölschower Weges ist mit ortenreichem Bäumen zu bepflanzen.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Planung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenplaster) auszuführen.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- 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 gleicher Art der Verriegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.
(2) Auf den privaten Grundstücken 2 bis 6 sind je Grundstück zwei Bäume der Planliste mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammsumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleich zu ersetzen.
(3) Die durchwurzeltene Bodenschicht der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m nicht unterschreiten. Die Baumscheibe hat eine offene bzw. unversiegelte, mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag befestigte Fläche, aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumzuchtarten“ herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.
(4) Die mit Anpflanzbedarf festgesetzten Bäume sind für Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

- Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**
Auf der mit leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch- und Vibrationsemissionen ermittelt und beurteilt wurden. Für die im Baugelbiet WA entstehenden Geräuschemissionen wurden nach DIN 4109:12018-01 resultierende Außenlärmpegel L_{eq,1h} zwischen 58 bis 60 dB(A) bestimmt.
Daher werden folgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Baugelbiet WA (Grundstücke 1 bis 6) die Außenfassaden der schutzbedürftigen Außenwände so zu dimensionieren, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109:12018-01 erfüllt werden. Auf der im Plangebiet entstehenden Außenwände sind von der Außenwand zum Innenraum Überdachungsmaßnahmen in Beherrigungshöhe unterhalb der Wände, Balken und Ährnisse ein gesamtes bewehrtes Bauschalldämmmaß R_{eq,w} von 30 ab als Mindestanforderung einzuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1, 1 BauO M-V)**
(1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verbläutmauerwerk
- durchsichtige Materialien und
- Naturholzverkleidungen für untergeordnete Flächen.
(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
(4) Das jedoch jeder Zell Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Eisenbeschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerecken, Höber, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Steileisen, Mörtel u.d.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 i. V. m. zuletzt geändert am 01.07.2013 (GVBl. M-V S. 366, 379, 383, 392), 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.
(5) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(6) Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Abfindung von 3.480 KfA (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökotoon NFA-VF001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lübbitz-Uthow“ vorzunehmen.
(7) Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

- Dachformen und Dachneigungen (§ 12)**
Zulässig sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, und Walmdächer.
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 32° und maximal 49°.
(1) Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
(2) Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von:
- Behelfen des Beherrigungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Tankstellen
sind nicht zulässig.
(3) Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschuss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus staatsrechtlichen Gründen, und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

- Dacheindeckungen (§ 11)**
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Hartbedeckung
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.
(2) Für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handtastliche Materialien zulässig.
(3) Entdeckungen mit Rohr und Kunsthohr sind unzulässig.
(4) **Hinweisschilder (§ 84 (1) 5 BauO M-V)**
Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(5) Die Hinweisschilder dürfen nur nach außen der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht oder als Aufsteller in die Grundstückseinfriedung integriert werden.
Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

- Einfriedigungen (§ 84 (1) 5 BauO M-V)**
Für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzläden, Metallgitterläden, behaltene Hecken sowie bepflanzte Fassadelemente bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 84 (1) 5 BauO M-V)**
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Erhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. o. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauO M-V)**
(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) i. BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
(3) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) i. BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
(4) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) i. BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
(5) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) i. BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
(6) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) i. BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
(7) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) i. BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

- Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BfNatSchG**
(1) Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes gemäß § 44 BfNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BfNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2) Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt- Wanderungszeiten von Amphibien, das betrifft den Zeitraum September/Oktober sowie März/ April, Amphibien-schutzzone um Baugruben aufzustellen.
(3) Als CEF-Maßnahme ist ein sich auf den Flurstück 43/16, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trückengartenes Feld zu säubern und als Habitat für Amphibien zu entwickeln.
(4) Die CEF-Maßnahme ist ein sich auf den Flurstück 43/16, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trückengartenes Feld zu säubern und als Habitat für Amphibien zu entwickeln.
(5) Die CEF-Maßnahme ist ein sich auf den Flurstück 43/16, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trückengartenes Feld zu säubern und als Habitat für Amphibien zu entwickeln.
(6) Die CEF-Maßnahme ist ein sich auf den Flurstück 43/16, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trückengartenes Feld zu säubern und als Habitat für Amphibien zu entwickeln.
(7) Die CEF-Maßnahme ist ein sich auf den Flurstück 43/16, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trückengartenes Feld zu säubern und als Habitat für Amphibien zu entwickeln.

- Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB**
(1) Die Kosten für die Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken, die als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes anerkannt werden, sind durch die jeweiligen Grundstückeigentümer zu tragen.
(2) Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
(3) Die Kosten für die Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken, die als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes anerkannt werden, sind durch die jeweiligen Grundstückeigentümer zu tragen.
(4) Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

- Gestalterische Empfehlungen zur Grundstücksengründung**
Zur südlichen Abgrenzung der Baugrundstücke werden zur Eingrünung und als Windschutz freistehende mehrreihige Hecken empfohlen, die sich über bewegend heimischen Gehölzarten zusammensetzen.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Belange des Denkmalschutzes**
(1) Bauanträge sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
(2) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(3) Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Abfindung von 3.480 KfA (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökotoon NFA-VF001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lübbitz-Uthow“ vorzunehmen.
(4) Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

- Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und § 135 a und 135 c BauGB**
(1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2) Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Abfindung von 3.480 KfA (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökotoon NFA-VF001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lübbitz-Uthow“ vorzunehmen.
(3) Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

- Artenschutz**
Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffemissionen für die angrenzenden Grünflächen durch den Baustellenbetrieb sowie die Vermeidung von Störungen auf die Fauna des Plangebietes.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Hinweise zur Abwasserbeseitigung**
(1) Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird durch den Zweckverband Wasser- und Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine befristete Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage bewilligt.
(2) Die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke darf im Zeitraum der befristeten Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage über private Abwasseranlagen erfolgen.
(3) Die Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage ist befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz.
(4) Mit Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz besteht für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke der Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage.
(5) Die Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage ist befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz.

- Hinweise zur Regenentwässerung**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und Beschattung privater Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstückflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

- Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnwitz, Möwenstraße 1, im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3784), anzuwenden.
(1) Grundstücke 1 bis 5:
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.
(3) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(4) Einschürkung:
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

Ermächtigunggrundlage
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 482) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 258), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mölschow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung Mölschow hat am 01.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin gefasst.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.02.2017 erfolgt.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Die förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.05.2019 erfolgt.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Mölschow hat am 14.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Erschätzung der Gemeinde Mölschow wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 während folgender Zeiten:
Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

- Der Bürgermeister
- 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 und nicht festgelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 19.06.2019 bekanntgemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegung- und Beteiligungslisten im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedom.nord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Mölschow eingestellt.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Die vom geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 von 04-2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht, betroffene Behörden und Grundstückeigentümer wurden im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 27.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Der zustimmfähige Bestand am wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Ostseebad Zinnwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Mölschow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Mölschow als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow vom gebilligt.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit in Kraft getreten.
Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

- Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB 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 Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verträgen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einheitsdienungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V, vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777), hingewiesen worden. Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter [https://amtusedom.nord](https://amtusedom.nord.de)