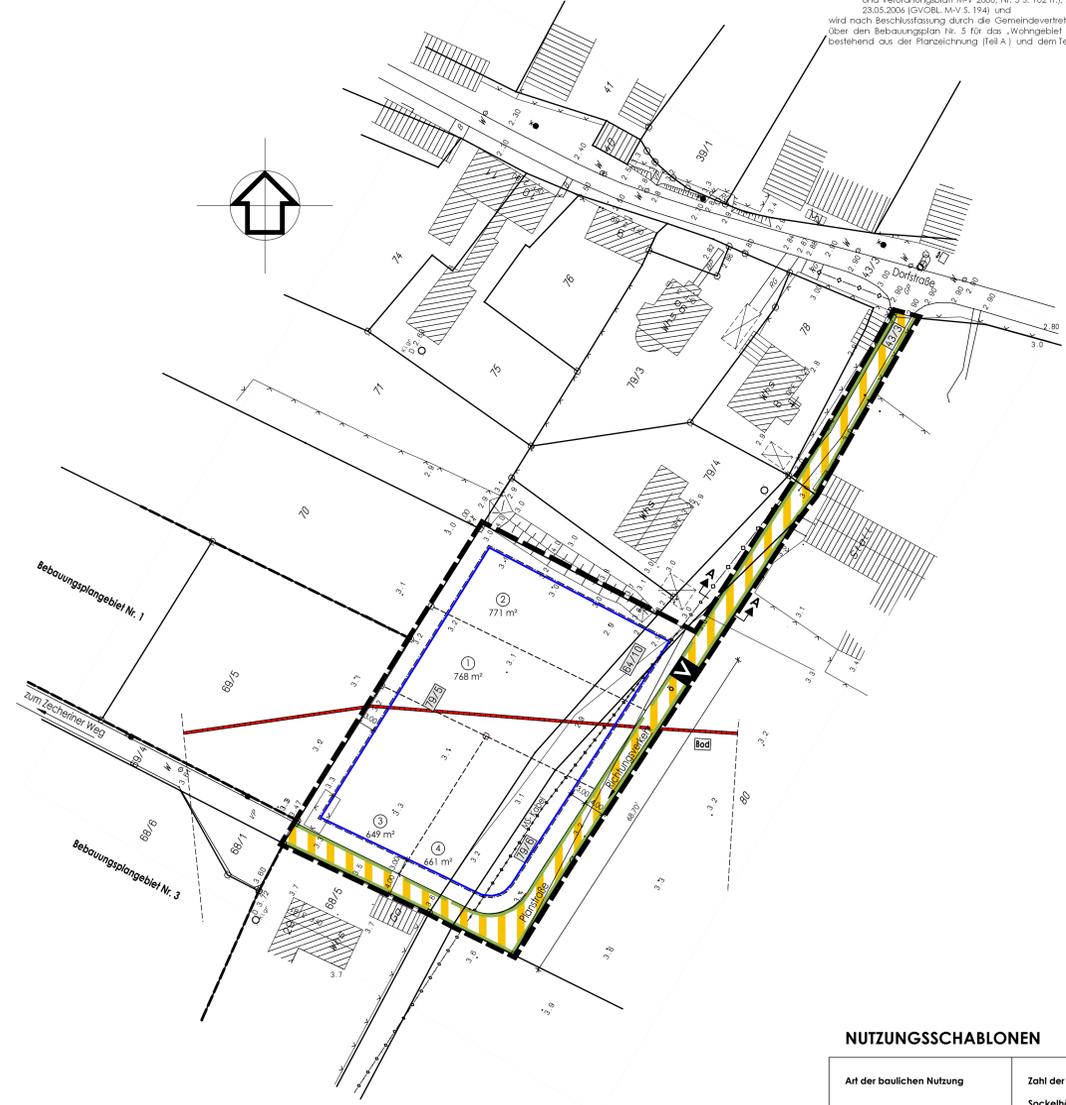


Satzung der Gemeinde Mölschow über den Bebauungsplan Nr. 5 für das "Wohngebiet südwestlich der Dorfstraße" im Ortsteil Zecherin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

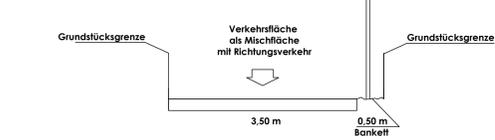
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 10-2008



STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)



Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585); § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5, S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBLL M-V S. 194) und wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mölschow vom 26.05.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das "Wohngebiet südwestlich der Dorfstraße" im Ortsteil Zecherin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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) BauVO.

(1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zutüchtig sind

- Wohngebäude mit Dauerverwohnungen und Ferienwohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3)

- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 14 - 21 a BauVO)

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

(2) Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden: Je Grundstück wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen.

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

(1) Stellplätze, Carports, Garagen und Hebeanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(2) Carports, Garagen und Hebeanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 600 m² festgesetzt.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Teilgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1) Nebenanlagen für die Kleinierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nicht zulässig.

(2) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1) Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

(2) Je Wohngebäude werden maximal zwei Dauerwohnungen zugelassen. Die zweite Wohnung ist wahrweise auch als Ferienwohnung zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

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

(1) Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauVO nutzbaren Flächen für Nebenanlagen sind als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

(2) Je Privatgrundstück sind mindestens 2 Bäume nachfolgender Artenauswahl mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Dichtbällung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Asinus x canina	Rothföhre/Kastanie
Anemone hepatica	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielflügeliger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus serotina 'Amanogawa'	Mahagoni-Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Pinus cembra 'Chanklee'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Gemeine Eberesche

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

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der selben Art und Qualität zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1, LBO M-V)

1.1 Fassade

(1) Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- Putz,
- Klinker
- Giebelverkleidungen im Dachgeschoss und
- Glasskonstruktionen

(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

(3) Rollläden sind unzulässig.

1.2 Dachneigung/Dacheindeckung

(1) Dachneigung: Für Carports sind auch Flachdächer und für Garagen und Nebengebäude Dachneigungen ab 15° zulässig.

(2) Dacheindeckung: Für die Eindeckung der Wohnhäuser und Garagen sind nur Ziegel und Dachsteine in schwarz oder anthrazit zugelassen. Für Wintergärten sind auch Glaskonstruktionen erlaubt.

Für Carports und Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.

1.3 Werbeanlagen/Warenaufnahmen

(1) Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Wohnhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stirn- oder Seitenwand der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als beleuchtete Schilder in die Eintragung integriert werden.

(2) Warenaufnahmen sind unzulässig.

1.4 Stellflächenanlagen

Sahlinnenanlagen sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Flächen nicht überschreiten.

2. Einriedungen (§ 84 (1) 5, LBO M-V)

(1) Für die Einriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bleichdunslässige Holzstöcke, Metallgitterzäune und bepflanzte Festkörpersäule bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.

(2) Zwischen den Baugrundflächen und zur nördlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes sind Einriedungen in Verbindung mit Heckpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.

3. Abfallmüllbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter (§ 84 (1) 5, LBO M-V)

Die Stellflächen für Abfallmüllbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzulegen und durch Einbau von Holz, Kunststoff, Pflanzen u. a. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) I Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der 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 Plangebietes sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

(2) Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

HINWEISE

1. Definition der zulässigen Sockel- und Ersthöhen

(1) Sockelhöhe: Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrtrichtungsmitte (über OK FB) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

(2) Ersthöhe: Als maximale Ersthöhe (EH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungsante bezeichnet.

2. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmälern gemäß § 9 (6) BauGB

(1) Im Plangebiet befinden sich Flächen auf denen gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DschG M-V geschützte Bodendenkmäle vorhanden bzw. vermutet werden.

(2) Im Rahmen der Baureifelegung wurde im November 2009 auf Kosten des Erschließungsträgers eine Sondierung des Plangebietes durchgeführt und die Funde gesichert.

(3) Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.

(4) Als Ersatzmaßnahme wurde die Schutzbeweidung am „Lähen Lager“ Mandin zur Pflege und Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf einer Gesamtfläche von ca. 19 ha in Mandin (Flurstücke 26, 27, 28, 31, 32, 34, 37, 39, 41 der Flur 4 und entlang die Flurstücke 127 - 135 der Flur 2, Gemarkung Mandin) festgelegt. Für die Realisierung der Maßnahme wird als Gegenleistung ein Betrag in Höhe von 7.497,00 € vereinbart.

(5) Gemäß § 2 Abs. 2 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 Bodendenkmäle.

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

(1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

(2) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP zu vereinbaren.

(3) Als Ersatzmaßnahme wurde die Schutzbeweidung am „Lähen Lager“ Mandin zur Pflege und Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf einer Gesamtfläche von ca. 19 ha in Mandin (Flurstücke 26, 27, 28, 31, 32, 34, 37, 39, 41 der Flur 4 und entlang die Flurstücke 127 - 135 der Flur 2, Gemarkung Mandin) festgelegt. Für die Realisierung der Maßnahme wird als Gegenleistung ein Betrag in Höhe von 7.497,00 € vereinbart.

4. Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz

(1) Das Vorhaben grenzt an das (Küsten-) Gewässer I, Ordnung „Peenestrom“.

(2) Für diesen Bereich des Peenestroms wurde im „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg - Vorpommern“ ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,45 m über NNH festgelegt. Im Bereich der Oberen an der Außenküste Usedom ist mit einem BHW von 3,00 m über NNH zu rechnen.

(3) Infolge eines fehlenden Schutzsystems zwischen dem nördlichen Ende des Deiches Karthagen (Ortlage Peenestrom) und den Dünen an der Außenküste sowie des Höhenenschlusses am südlichen Ende des Deiches Karthagen (Zecherin) besteht für den Nordteil der Insel Usedom kein dem BHW zugeordnetes „gerechtes weiches Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem“.

(4) Mit der Komplettierung des Schutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom ist kurzfristig nicht zu rechnen, weshalb geeignete bauliche Maßnahmen zum Ausschluss bzw. zur Minimierung der Gefährdung des B-Plangebietes notwendig werden.

(5) Grundrätlich ist Bebauung auf überflutungsfreiem Gelände zu errichten. Gemäß Lage- und Höhenplan liegt die natürliche Höhe der Flächen im Plangebiet bei über 3 m über NN. Sollten Einzelbereiche unterhalb des BHW (sowohl auf Außenküste als auch auf Peenestrom bezogen) liegen, ist eine Geländeaufhöhung bis zum Ausschuss einer Überflutungsgefährdung vorzunehmen.

(6) In jedem Fall ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie etwaig zusätzlich auftretenden Seeanfangsbeeinflussungen sicherzustellen.

(7) Bei einer Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW zu gewährleisten, diese ist auch für elektrotechnische Anlagen zu beachten.

(8) * NNH ist seit 2005 das göttliche mittlere Höhenbezugswert des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HH-Niveau (2,45 m NNH entspricht somit 2,30 m NN).

5. Vorschläge für die Artenauswahl bei Heckpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis thunbergii	Berberis in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus laurocerasus 'Heibergii'	Kirschholzerbeere in Sorte
Prunus laurocerasus 'Greenpeace'	
Ligustrum vulgare 'Aldrovini'	Gewöhnlicher Liguster in Sorte
Pyracantha spec.	Feuerdorn in Sorten
Pyracantha 'bad Zwischenahn'	
Pyracantha 'kasani'	
Pinus mugo var. mughos	Krummholz- Kiefer
Rosa rugiflora	Weiß- Rose

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeht auf den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Mölschow vom 07.04.2009. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 27.04.2009 bis zum 13.05.2009 erfolgt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beauftragt worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.11.2009 durchgeführt worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.11.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung einstimmig beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 09.12.2009 bis zum 19.01.2010 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr	bis 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr	bis 16.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr	bis 18.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr	bis 18.00 Uhr und

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 23.11.2009 bis zum 08.12.2009 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.05.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtswidrige Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat am 25.05.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.05.2010 gebilligt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.05.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.05.2010 gebilligt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 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 unter www.amtsdienstmoel.de über den Link „Ortsrecht“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf förtigkeit und Erklärungen von Entschädigungsansprüchen (§ 2 Abs. 5 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOBLL M-V S. 30) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 2010 in Kraft getreten.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauVO

I Zahl der Geschosse als Höchstmaß § 20 BauVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauVO

E nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauVO

Baugrenzen § 23 (3) BauVO

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

□ öffentlich

□ Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB

— unterirdisch, näher bezeichnet

— unterirdisch, näher bezeichnet umzulegen

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des § 9 (7) BauGB

□ Bebauungspläne

□ vorhandene Flurstücksgrenzen § 9 (6) Flurstücksbezeichnung

○ angedachte Parzellenbezeichnung und Grundstücksfläche

○ angedachte Parzellierung

3.2 Höhenangaben über NN

10.00 Maßangaben in Meter

← Richtungsverkehr

NACHRICHTLICH

□ Bod Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmäle befinden § 9 (6) BauGB

STANDORTANGABEN

Land	
------	--