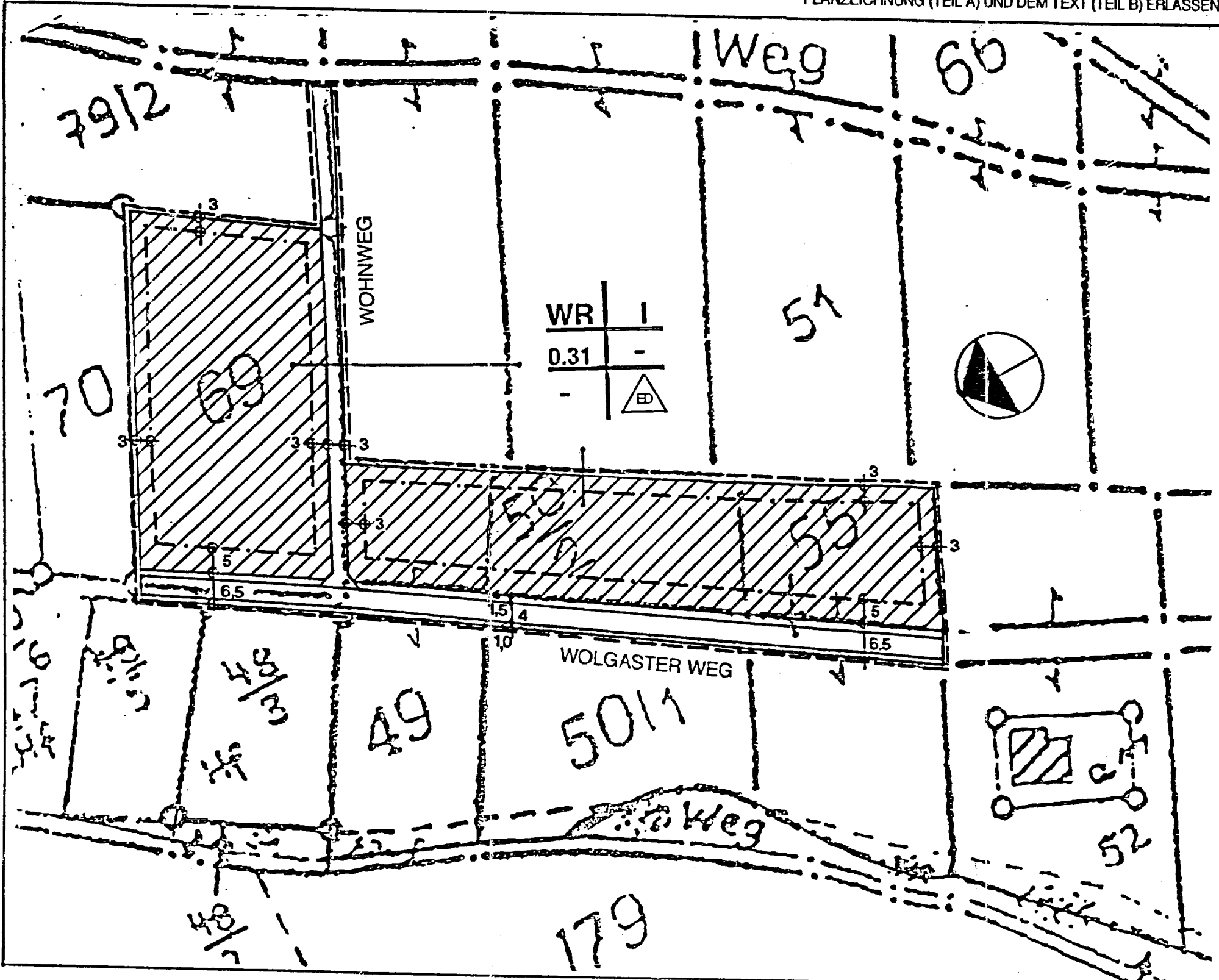


**SATZUNG DER GEMEINDE MÖLSCHOW,
ORTSTEIL ZECHERIN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS REINE WOHNGEBIET "WOLGASTER WEG"**

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.4.1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466) SOWIE NACH § 86 DER BAUORDNUNG VOM 26.4.1994 (GVOBl. MECKL.-VORP. NR. 11 S. 518) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG MÖLSCHOW VOM 21. 2. 1995 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS REINE WOHNGEBIET "WOLGASTER WEG" IN ZECHERIN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



**A. ZEICHNERISCHE
FESTSETZUNGEN**
(Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO)
MASSTAB 1:1000

LEGENDE

- Reines Wohngebiet
- WR** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,31** Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
- offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche: Wolgaster Weg mit Verkehrsgrünstreifen (1,5m)
- Fahrbahn (4m)
- Bürgersteig (1m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 8. 12. 1986 (BGBl. I, 1986, S.2253) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, 1990, S.132))

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)
o Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO Abs. 1 bis 4
o Zulässig sind nur Wohngebäude.
- **Ausnahmen** nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

- **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)
Es wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan die Grundflächenzahl festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse, weil ohne ihre Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte; sie sind gemäß § 16 Abs. 4 als Höchstmaß festgesetzt.
Ausnahmeregelungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 6 sowie § 19 Abs. 4 S. 3 sind nicht zulässig.

- **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)
o Garagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig. Bei ihrer Errichtung ist auf einen ausreichenden Stauraum von 6,0 m von Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie zu achten.
o Sollen sie gemäß § 6 Abs. 11 LBauO an die Grundstücksgrenze gebaut werden, muß bereits vor Einreichen des Bauantrags eine Verständigung mit den Nachbarn erzielt sein.

- **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 begrenzt. Davon als Ausnahme ausgenommen sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

- **Höhenlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. Abs. 2)
Die Höhenlage der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses wird auf 40 bis 60cm über Oberkante Straßenniveau festgesetzt.

- **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für den Wohnweg von insgesamt 3m Breite wird Einrichtungsverkehr festgesetzt; der Belag soll Verbundpflaster sein.

- **Festsetzungen zur Abwasser- und Abfallentsorgung** (in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
o Niederschlagswasser von Dachflächen sind örtlich zu versickern.
o Das Verbringen des Erdaushubs ist mit der Kreisverwaltung, Abteilung Abfallwirtschaft abzustimmen.

- **Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
o Für jedes Grundstück im Geltungsbereich werden mindestens 2 Bäume festgesetzt, von denen einer weg-/straßenseitig in mind. 1,50m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie, der andere an der hinteren Grundstücksgrenze angeordnet werden soll.

o Darüberhinaus wird für jedes Grundstück im Geltungsbereich eine Gehölzfläche von mind. 118qm pro Grundstück festgesetzt, die 3-5reihig an der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft anzuordnen ist, wobei die 3reihige Anordnung sich für die Grundstücke am Wohnweg wegen der dortigen Situation (Orientierung, mögliche Grundstückszuschnitte, Lage der Gehölzreihe) anbietet.
Nur wenn die rückwärtige Grundstücksgrenze nicht zur Aufnahme der gesamten geforderten Fläche ausreicht, sind andere Grundstücksteile in Betracht zu ziehen, wobei bei Anordnung entlang der Straße Wolgaster Weg jeweils ein Abstand von 1,50m, bei Anordnung am Wohnweg jeweils ein Abstand von 3,0m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

o Bei Überschreiten einer versiegelten Fläche von 200qm pro Grundstück werden folgende Überschreitungsstufen mit zugehörigen Maßnahmen festgesetzt.
Stufe 1: für eine Überschreitung von bis zu 14qm: 1 kleinkroniger, niedrigwachsener Baum, der bei Lage entlang der Straße "Wolgaster Weg" auf dem öffentlichen Verkehrsgrünstreifen vor dem jeweiligen Grundstück, bei Lage am Wohnweg auf dem Privatgrundstück zu pflanzen ist.
Stufe 2: für eine Überschreitung von 15-28qm: zusätzlich zu 1.) ein weiterer kleinkroniger Baum auf dem eigenen Privatgrundstück; straßenseitig am Wolgaster Weg, gartenseitig am Wohnweg

Pflanzgebot - Fortsetzung
Stufe 3: für eine Überschreitung von 29-42qm: zusätzlich zu den Maßnahmen von 1.) und 2.) eine Gehölzfläche von 3qm als Ergänzung der allgemein festgesetzten (s.o.)
Stufe 4: für eine Überschreitung von 43-59qm wird zusätzlich zu den Maßnahmen von 1.)-3.) ein kleinkroniger, niedrigwachsener Baum an der der Straße abgewandten Grundstücksgrenze sowie eine Gehölzfläche von 10qm festgesetzt.

- **Schutz und Erhaltung von Bodendenkmälern** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.)
Im Geltungsbereich besteht der Verdacht auf ur- und frühgeschichtliche Fundplätze, die laut Gesetz unter die Schutzbestimmungen fallen.
1.) Aus diesem Grunde sind vor einer Inanspruchnahme dieser Flächen archäologische Voruntersuchungen und die Erarbeitung eines gemeinsamen Maßnahmenplans für das Gesamtgebiet erforderlich, der einvernehmlich mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf abzustimmen ist.
2.) Darüberhinaus ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
3.) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich sofort einzustellen, ist die Fundstelle zu sichern und die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

2. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, (LBauO M-V) i.d.F. vom 26.4.1994 (GVOBl. Nr. 11, 1994, S. 518))
1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1)
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Sattel- und Walmdach als Dachform zulässig. Die Dachneigung soll mindestens 45°, höchstens 55° betragen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel und Rohreindeckung zulässig. Der Fassadenanstrich soll hell sein; als Alternative wird Klinker festgesetzt.

2. Gestaltung der unbebauten Teile der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4)
- Gestaltung der **Stellplatzflächen**
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasengitterplatten oder Betonsteinpflaster mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzulegen oder in Verbundpflaster auszuführen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen ist anzustreben.
Hervon unberührt bleibt die planungsrechtliche Festsetzung der Nicht-Zulässigkeit der Überschreitung der in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO genannten Grenzen der zulässigen Grundfläche.
- Die **nicht bebauten** Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Dies gilt in Abweichung von § 8 Abs. 1 LBauO auch für die Vorgärten.
- Entlang des Wolgaster Weges darf die Pflanzhöhe zur Wahrung der **Sichtfelder** (Anfahrtsichtweite) in einem 1,50m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 0,80m betragen; Breite am Wohnweg = 3m.
- Der **Grünstreifen** im Südosten des Wolgaster Weges (öffentliches Verkehrsgrün) darf deshalb ebenfalls nur bis zu 0,80m Höhe bepflanzt werden. Die Anordnung des unter § 9(1) Nr. 25 BauGB, Stufe 1.) (s.o.) festgesetzten, evtl. zusätzlich notwendigen Baumes muß in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt geschehen.

- **Einfriedigungen**
Als Abgrenzung der Wohngärten gegenüber den öffentlichen Erschließungsanlagen und gegen die Nachbargärten wird unterschieden zwischen:
a) **Einfriedigungen der Vorgärten**:
Holzläune oder Hecken- und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von ca 1 m
b) zum **Nachbarn** Hecken- oder Strauchpflanzungen oder Holzläune bis zu einer Höhe von ca 1,80 m; Beton- oder Plattenbauweise sind nicht zulässig
c) Im Bereich der **Gartenterrasse** sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von ca 1,80 m zulässig.

- **Bäume und Gehölze**
Es sind regionaltypische Sorten vorzusehen, was Nadelgehölze ausschließt. Die Baumarten sollen aus Gründen des Maßstabs und der Nichtbeeinträchtigung durch Verschattung möglichst niedrigwuchsiger und kleinkronig sein: es werden Weißdorn, Eberesche, Ölweide und Mehlbeere vorgeschlagen.
Weitergehende Artenvorschlüsse und detaillierte Hinweise sind dem nach § 8 BNatSchG als Ausgleich geforderten, als Satzung beschlossenen Grünordnungsplan für den Geltungsbereich zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.) AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG MÖLSCHOW VOM 20.4.93.
2.) DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSLANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 24.5.93 BIS 5.7.93 ERFOLGT.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

3.) DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄß § 246a ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 3 BAUNVO BETEILIGT WORDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

3.) AUF BESCHLUß DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 25.8.93 IST NACH § 3 ABS. 1 SATZ 3 BAUGB VON DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG ABGEGEHEN WORDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

4.) DIE VON DER PLANUNG BERTHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 24.8.1993 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

5.) DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 25.8.1993 (1. AUSLEGUNG) DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

6.) DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 13.9.93 BIS ZUM 22.10.93 IN DER AMTVERWALTUNG KARLSHAGEN WÄHREND FOLGENDER ZEITEN: MONTAG BIS DONNERSTAG VON 8.30 - 11.30 UHR UND VON 13.00 - 15.00 UHR, FREITAG VON 8.30 - 12.00 UHR NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DAB BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VOR- GEBRACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 26.8.93 BIS ZUM 13.9.93 DURCH AUSLANG ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

7.) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IST NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT WORDEN. DAHER HAT DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 22.11.1993 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG ERNEUT BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT (2. AUSLEGUNG). DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 30.11 - 31.12. 93 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN: MONTAG BIS DONNERSTAG 8.30 - 11.30 UHR UND VON 13.00 - 15.00 UHR, FREITAG VON 8.30 - 12.00 UHR, ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DAB BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 23.11-30.11.93 DURCH AUSLANG ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

8.) DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 22.11.93 (1. PLANENTWURF) UND AM 9. MÄRZ 94 (2. PLANENTWURF) GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

9.) DER KATASTERMÄßIGE BESTAND AM 9.3.94 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STADTBÄULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENIGT HINSEHTLICH DER LAGERRICHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GILT DER VORBEHALT, DAB EINE PRÜFUNG NUR GROB ERFOLGTE, DA DIE RECHTSVERBINDLICHE FLURKARTE IM MASSTAB 1: VORLIEGT. REGREßANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER LEITER DES KATASTERAMTES

10.) DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 9.3.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUß DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 9.3.94 BEGILLIGT.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

11.) AUS FORMALEN GRÜNDEN HAT DER AM 9.3.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG AUF BESCHLUß VOM 26.9.94 ERNEUT VOM 14. 11. - 16.12.94 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN: MONTAG BIS DONNERSTAG 8.30 - 11.30 UHR UND VON 13.00 - 15.00 UHR, FREITAG VON 8.30 - 12.00 UHR ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DAB BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 28.10 - 14.11.94 DURCH AUSLANG ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

12.) DER SATZUNGSBESCHLUß VOM 9.3.94 WURDE AM 21.2.95 ERNEUT BESTÄTIGT.

MÖLSCHOW, DEN 07.02.96

DER BÜRGERMEISTER

13.) DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AUF VERANLASSUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 7.5.94 AZ 61/103-0103-96 BESTÄTIGT.

MÖLSCHOW, DEN 18.07.96

DER BÜRGERMEISTER

14.) DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUß DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 27.2.95 ERNEUT BESTÄTIGT. DIE HINWEISE SIND BEACHTET, DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 7.5.96 AZ 61/103-0405-96 BESTÄTIGT.

MÖLSCHOW, DEN 18.07.96

15.) DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUFGEHEBEN.

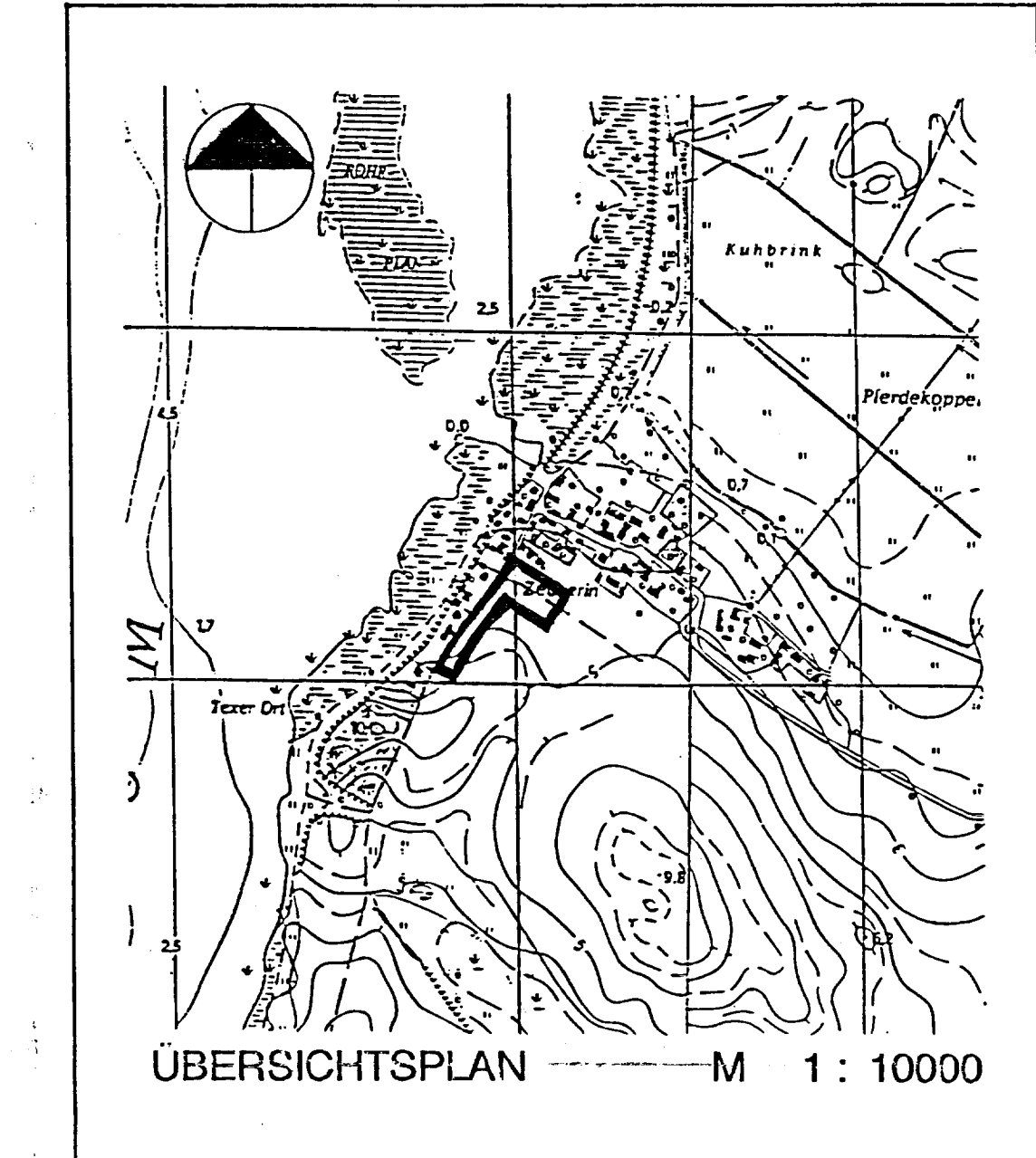
MÖLSCHOW, DEN 18.7.96

DER BÜRGERMEISTER

16.) DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND IN DER ZEIT VOM 24. 5. 96 BIS ZUM 7.6. 96 DURCH AUSLANG ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB) UND WEITER AUF FÄHIGKEIT UND ERLASCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§§ 44, 246 A ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 16.9.96 IN KRAFT GETRETEN.

MÖLSCHOW, DEN 17.7.96

DER BÜRGERMEISTER



**SATZUNG DER GEMEINDE MÖLSCHOW,
ORTSTEIL ZECHERIN**

**BEBAUUNGSPLAN NR.1
REINES WOHNGEBIET
"WOLGASTER WEG"**

aus:
**PLANZEICHNUNG IM
MASSTAB 1:1000
UND TEXT**
21. 2. 1995

**P.A.I. - PLANUNG-CONSULTING
GmbH**
Landhausstr. 7, 10717 Berlin
Tel. 8616102, Fax 8615056
verfa91 von: Dipl.-Ing. Dr. P. Friedrich