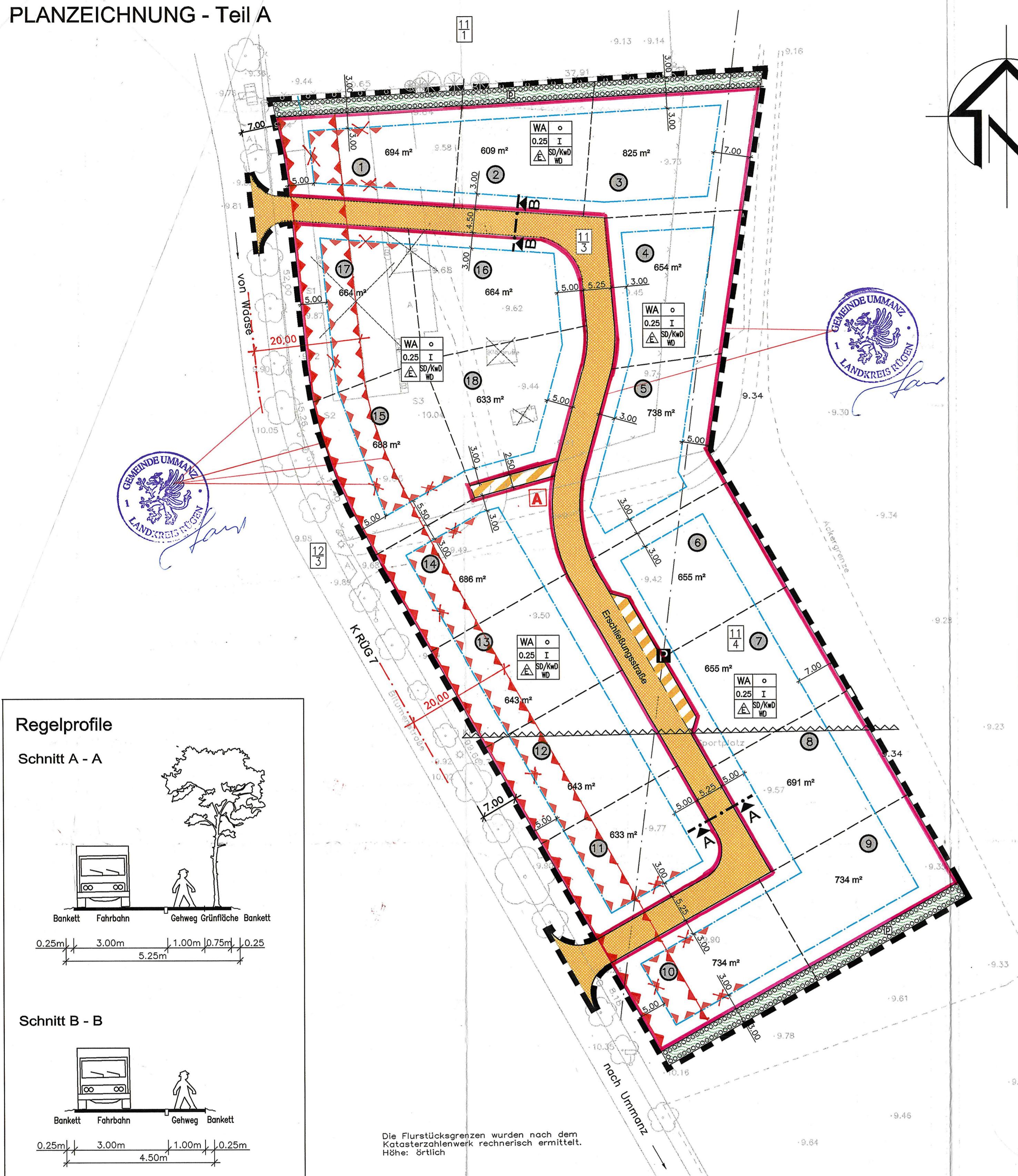


# SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ BEBAUUNGSPLAN NR.4 "WOHNGEBIET ALTE SCHULE MURSEWIEK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung vom 27. August 1997 ( BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, S.137 ) geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 ( BGBl. I S. 1950 ) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ( LBauO M - V ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 ( GOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612 ) zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern ( 1. ÄndG - LBauO M - V ) vom 28. März 2001 ( GOBl. M - V Nr. 3 S. 60f ) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12. Dezember 2001 folgende Setzung über den Bebauungsplan Nr.4 "Wohngebiet alte Schule Mursewiek ", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

## PLANZEICHNUNG - Teil A



## TEXT - TEIL B

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Bauzulassungsverordnung (BauNVO)

#### 1.1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1.1. Von den § 9 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und landwirtschaftliche Betriebe zugelassen. Maßgeblich ist die ausgebauten entstehenden geplanten Straßenführungen. Die Traufhöhe gilt dabei die Schnittlinien zwischen den Außenflächen des aufgeholten Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentlichen Traufe und /oder die Trauflinne befinden. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn den natürlichen Gelände erhalten und der Bodenaushub minimiert wird.

( § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB )

1.1.2. Ergänzend zur Festsetzung der Geschosshöhe darf die maximale Traufhöhe von 4,00m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zu einer Erdgeschossfläche zusammenfallen, wenn die entsprechende Auflösung der Grundstücke nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebauten entstehenden geplanten Straßenführungen. Die Traufhöhe gilt dabei die Schnittlinien zwischen den Außenflächen des aufgeholten Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentlichen Traufe und /oder die Trauflinne befinden. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn den natürlichen Gelände erhalten und der Bodenaushub minimiert wird.

( § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB )

1.1.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird mit 1 festgesetzt.

( § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB )

1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 202 BauGB

1.2.1. Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und im Bereich zu verwenden.

### 1.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.3.1. An der Erschließungsstraße sind 17 Straßenbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen: Holzbuche - *Carpinus betulus* H 3xV DB 18-20 STU (Stammumfang)

1.3.2. Auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist am Nordrand des Bebauungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhöher zu entwickeln und zu pfliegen.

Eberesche - *Sorbus aucuparia* Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Feld-Ahorn - *Acer campestre* Schiefe - *Prunus spinosa*

Hunds-Rose - *Rosa canina* Weißer Hartiegel - *Cornus alba*

1.3.3. Auf den Parzellen 9 und 10 ist am Südrand des Bebauungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhöher zu entwickeln und zu pfliegen.

Eberesche - *Sorbus aucuparia* Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Feld-Ahorn - *Acer campestre* Schiefe - *Prunus spinosa*

Hunds-Rose - *Rosa canina* Weißer Hartiegel - *Cornus alba*

1.3.4. Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Sträucher, die eine Höhe von 0,70m über Straßenhöhe nicht überschreiten, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ( 2 Stck./m² ) :

Fünffingerstrüch - *Potentilla fruticosa* Glanz-Rose - *Rosa nitida*

Kriech-Spindel - *Eryngium fortunei* Rotes Meer' - *Rosa rugosa*, 'Rotes Meer'

1.4. Flächen zum Ausgleich in der Gemeinde Ummanz gem. § 9 Abs. 1a BauGB

1.4.1. Ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten ist anzulegen ( mind. 1 Stck./2m² )

Das Flurstück 75 der Flur 1 Gemarkung Groß Kubitz ist teilweise als Ausgleichsfläche den Grundstücken des Bebauungsplanes zuzuordnen. ( Gr. 1 der Ausgleichsfläche den Grundstücken )

1.4.2. Ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten ist anzulegen ( mind. 1 Stck./2m² )

Das Flurstück 75 der Flur 1 Gemarkung Groß Kubitz ist teilweise als Ausgleichsfläche den Grundstücken des Bebauungsplanes zuzuordnen. ( Gr. 1 der Ausgleichsfläche den Grundstücken )

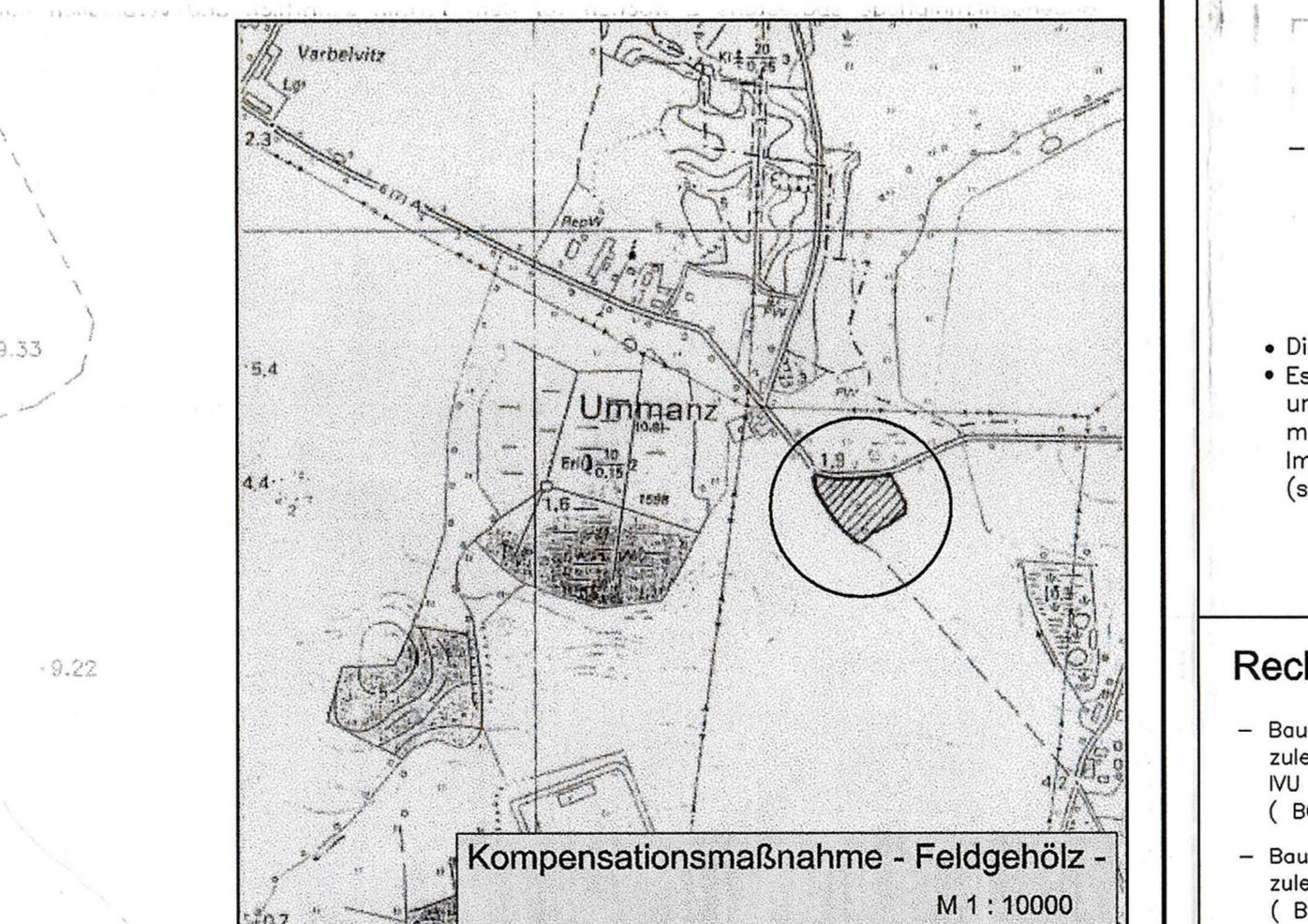
1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB

1.5.1. Für die auf den Parzellen 1, 10-15 und 17 zu errichtenden Wohnhäuser sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 durchzuführen.

1.5.2. Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf den Parzellen 1, 10-15 und 17 sollen an östlichliegenden Seiten ungestört verbleiben. Wo dieses nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungsseinrichtungen vorzusehen.

## Pflanzliste

Nr.	Anzahl	deutscher/botanischer Name	Güte	Güte
1	17	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	H 3 xV DB 18-20 STU	Sträuberbaum
2	63	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	HEI 2 xV MB 175-200	Schutzpflanzung
3	32	Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i>	HEI 2 xV MB 175-200	Schutzpflanzung
4	221	Hunds-Rose <i>Rosa canina</i>	STR 2 xV OB 100-150	Schutzpflanzung
5	63	Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>	STR 2 xV OB 100-150	Schutzpflanzung
6	63	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>	STR 2 xV OB 100-150	Schutzpflanzung
7	158	Weißer Hartiegel <i>Cornus alba</i>	STR 2 xV OB 100-150	Schutzpflanzung
8	60	Fünffingerstrüch <i>Potentilla fruticosa</i>	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
9	60	Kriech-Spindel <i>Eryngium fortunei</i>	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
10	60	Glanz-Rose <i>Rosa nitida</i>	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
11	60	Rose 'Rotes Meer' <i>Rosa rugosa</i> , 'Rotes Meer'	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
12	90	Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i>	HEI 2 xV MB 175-200	Feldgehölz
13	90	Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	HEI 2 xV MB 175-200	Feldgehölz
14	90	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	HEI 2 xV MB 175-200	Feldgehölz
15	90	Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i>	HEI 2 xV MB 175-200	Feldgehölz
16	188	Eingriffelige Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	STR 2 xV OB 100-150	Feldgehölz
17	188	Pfaffenhütchen <i>Erynnis europaeus</i>	STR 2 xV OB 100-150	Feldgehölz
18	188	Hunds-Rose <i>Rosa canina</i>	STR 2 xV OB 100-150	Feldgehölz
19	188	Frühl. Traubkirsche <i>Prunus padus</i>	STR 2 xV OB 100-150	Feldgehölz
20	188	Haselnuß <i>Corylus avellana</i>	STR 2 xV OB 100-150	Feldgehölz



## Planzeichnerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

2.Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 „17 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.Bauweise,Baulinien,Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 und 23 BauNVO)

△ Nur Einzelhäuser zulässig

○ Offene Bauweise

- Baugrenze

4.Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Straßenbegrenzungslinie

— Öffentliche Parkflächen

A Anliegerweg

■ Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

□ privat

6.Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25a und b und Abs.6 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

7.Sonstige Planzeichen

■ Küstenschutzzone

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltgesetzes

■ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

■ Abriss vorhandener Anlagen

■ Parzellennummer

■ Parzellierungsvorschlag

8.Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Bauweise

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

Hausform Dachform des Hauptdaches

SD - Satteldach

WD - Walmdach

KWD - Krüppelwalmdach

Zweckbestimmung

— Flurstücksgrenze

■ Flurstücknummer

## Hinweise

- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikanlage, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u.z.) sowie innovative Konzepte zur Energiebräuchsminimierung sind erwünscht und zugelassen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Denkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu denken, spätestens 8 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GOBl. M-V Nr. 1 vom 14.04.98, S. 12 ff) die unter Denkmalschutzbereich zu stellen und die Fundstellen bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
  - Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
  - Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Es wird empfohlen, aufgrund der Baugrund- und Bodenverhältnisse, objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen (siehe Baugrundgutachten), um exakte Aussagen zu Gründungsmöglichkeiten, Dichtungsmaßen usw., zu ermöglichen. Im gesamten Plangebiet werden zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen notwendig (siehe Baugrundgutachten).

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch ( BauGB ) vom 08.12.1986, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IV Richtlinie und weiterer EU – Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 ( BGBl. I S. 1930 )

- Bauzulassungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 19