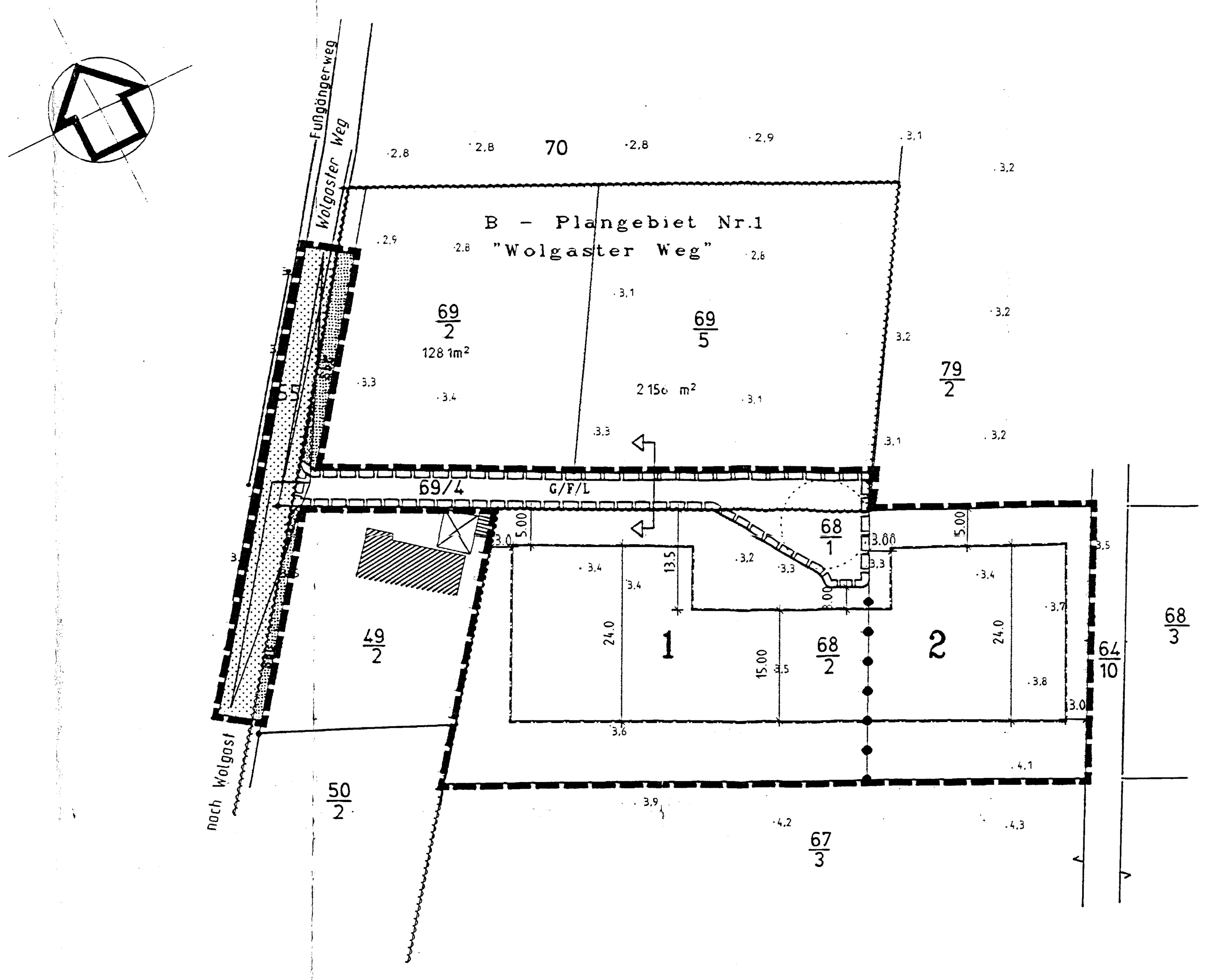
Satzung der Gemeinde Mölschow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wolgaster Weg- Peeneblick"

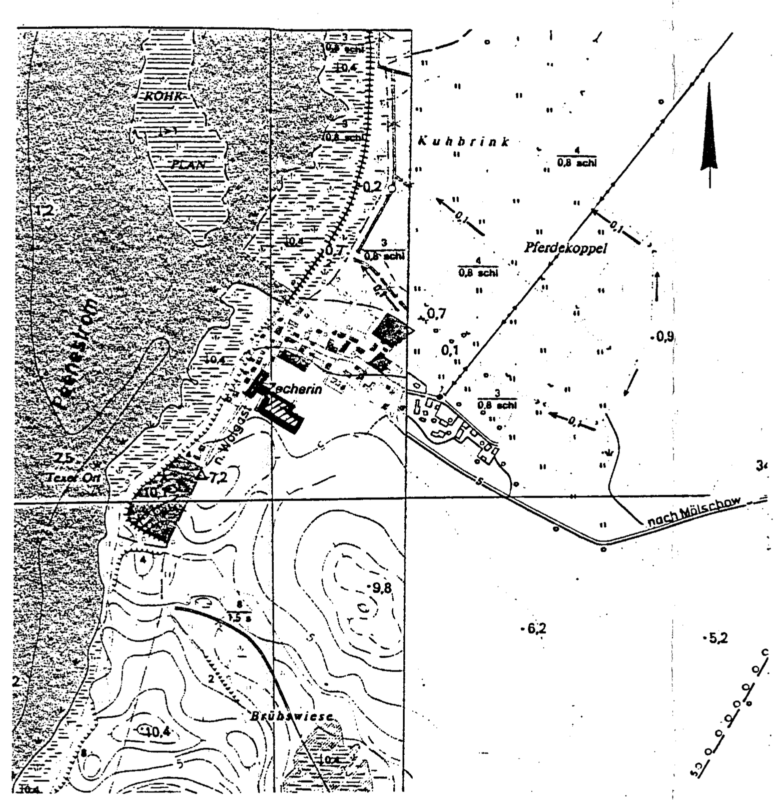
im Ortsteil Zecherin

Planzeichnung (Teil A)
M. : 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2001 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg- Vorpommern 2001 S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mölschow vom 29.10.2002 und mit Anzeigenbescheid durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Satzung der Gemeinde Mölschow über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Reine Wohngebiet "Wolgaster Weg- Peeneblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



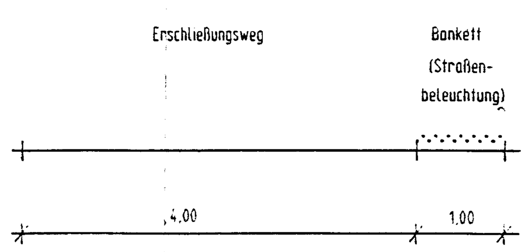
Übersichtsplan M.: 1 : 10.000



Standortangaben

Land:	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis:	Ostvorpommern
Gemeinde:	Mölschow
Gemarkung:	Zecherin
Flur:	1
Flurstück:	68/1, 68/2, 69/4 teilweise und 55 teilweise (Sichtdreieck Wolgaster Weg)

STRASSENQUERSCHNITT M.: 1 : 50



Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß Traufhöhe über HN als Hochstmaß Firsthöhe über HN als Hochstmaß
Grundflächenzahl als Hochstmaß	/
Bauweise	Dachform (Satteldach/ Satteldach mit Kruppelwalm) Dachneigung

Baufeld 1

WR	II TH über HN 7,20 m FH über HN 13,40 m
GRZ 0,3	/
o	SD/SD mit KW Hauptdachflachen 22° - 49°

Baufeld 2

WR	II TH über HN 7,50 m FH über HN 13,70 m
GRZ 0,3	/
o	SD/SD mit KW Hauptdachflachen 22° - 49°

Text (Teil B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen

2. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser
Ausnahmsweise wird ein Doppelhaus zugelassen

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

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch ist eine Überschreitung der Baugrenzen zum geplanten Erschließungsweg unzulässig

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
- mind. bei Einzelhausbebauung 800 m²
- mind. bei Doppelhausbebauung 500 m²

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude werden maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung zugelassen

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§9 (1)10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes am Wolgaster Weg sind von jeglicher Bebauung freizuhalten
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten

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

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
Die festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L
Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind zulässig:
glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder einem hellen Farbton
verblendmauerwerk
Fachwerk
Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzkonstruktionen zulässig

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung

Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Nebenanlagen

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine in rot und anthrazit zulässig.
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Eindeckungsart und Dachfarbe vorzusehen.
Für Wintergärten sind Glaskonstruktionen zugelassen
Für die Eindeckung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen zusätzlich Bitumenschindeln verwendet werden
Bei Carports mit Flachdach sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig

1.4 Werbeanlagen

Die Größe der Hinweisschilder darf 0,50 m² je Wohnhaus nicht überschreiten

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zum Erschließungsweg sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden

3. Hausmüllbehälter, Gas- und Heizölbehälter
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sowie Gas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Sonstige Festsetzungen

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Parzellen tragen die Grundstückseigentümer.
Die Kosten für die Ersatzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Maßnahmen zur Sicherung und Bergung von Bodendenkmalen

Als Maßnahme zur Sicherung und Bergung von Bodendenkmalen wird festgelegt, dass für das südliche und das nördöstliche Grundstück (Teilfläche Baufeld 1, angrenzend an Bebauung am Wolgaster Weg und Teilfläche Baufeld 2 in Verlängerung des Wendehammers) der genaue Baubeginn der Behörde 5 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitgeteilt wird, damit ein Vertreter der Behörde oder eine von der Behörde beauftragte Person den Bauplatz mit der abgezogenen Oberfläche (d.h. ohne die Humusschicht) begutachten kann.
Kurzfristige Bergungs- und Dokumentationsarbeiten können sich anschließen; sie werden von der Behörde durchgeführt.
Für die Erschließungsstraße gilt, dass der Oberboden ebenfalls sorgfältig zu beräumen ist (mit zahnloser Schaufel) und der Behörde Gelegenheit zur Begutachtung gegeben wird. Auch der genaue Termin dieser Arbeiten ist mit der Behörde 5 Tage vorab abzustimmen.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

2. Hinweise für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt.
Die Lagerung und der Einbau von Mineralböden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.

3. Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Mölschow vom 30.10.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.11.2001 bis zum 02.12.2001 erfolgt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 6.5.2002 durchgeführt worden

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Die Gemeindevertretung hat am 6.5.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 4.6.2002 bis zum 5.7.2002 während folgender Zeiten:

Montags bis Mittwochs	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstags	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
Freitags	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr

nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis , dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.5.2002 bis zum 3.6.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.10.2002 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.10.2002 gebilligt

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.11.2002

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Der katastermäßige Bestand am 23.10.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Seebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 23.10.2002

[Unterschrift]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.11.02 dem Landkreis Ostvorpommern angezeigt

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.01.2003

Der Bürgermeister

Mit Schreiben des Landkreises Ostvorpommern vom 10.12.02 wurde bestätigt, dass bei der Prüfung der Unterlagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.01.2003

Der Bürgermeister [Unterschrift]

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

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.01.2003

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 3 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 vom 10.01.-27.01.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998(GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.Die Satzung ist am 28.01.03 in Kraft getreten.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.02.2003

Der Bürgermeister [Unterschrift]

Zeichenerklärung

Gem. PlanzV. 90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9(1)1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9(1)1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9(1)2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	Baugrenze	§ 22(3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9(1)11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsfläche		
Grünflächen		§ 9(1)15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung		
	SbG Straßenbegleitgrün		
Sonstige Planzeichen			
	mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9(1)21	BauGB
G/F/L	zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger		
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9(1)10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7)	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharachter

68/2	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
3.2	Geländehöhen über HN
	Grenze des Geltungsbereiches des B - Planes Nr. 1 "Wolgaster Weg"
TH über HN	Traufhöhe über HN als Höchstmaß
FH über HN	Firsthöhe über HN als Hochstmaß
SD	Satteldach
SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwalm
1 - 2	Baufelder

Abschliessende Fassung	10/2002	Schulz	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	05/2002	Schulz	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt: Projekt-Nr.: 2-02-01

Satzung der Gemeinde Mölschow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wolgaster Weg- Peeneblick" im Ortsteil Zecherin

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide

Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern, Dipl.-Ing. Klaus Lange, V-1028-96, bauvorlageberechtigter Ing.