

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 und des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Pantelitz diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Am Anger" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung, die Sitzung am 24.10.2001 beschlossen:

Pantelitz, den 14.11.01



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.08.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung, des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 08.08.1999 bis zum 22.09.2000 erfolgt.

Pantelitz, den 14.11.01

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Pantelitz, den 14.11.01

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.09.2000 durchgeführt worden.

Pantelitz, den 14.11.01

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.2000/14.09.01/22.09.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pantelitz, den 14.11.01

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.10.2001/08.11.01/18.07.01 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pantelitz, den 14.11.01

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.01 bis zum 03.09.01 während folgender Zeiten ausgestellt und öffentlich zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Beanstanden und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.08.01 durch Aushang vom 03.08.01 bis 03.09.01 bekannt gemacht worden.

Pantelitz, den 14.11.01

7. Der katastrmäßige Bestand am 24.03.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 14.11.01

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.10.2001 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.10.2001 genehmigt.

Pantelitz, den 14.11.01

11. Der Bebauungsplan ist gemäß § 246 (1a) BauGB i.V.m. § 5 AG-BauGB M-V und § 1 AnzVO am 15.11.01 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 246 (1a) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen (Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.01.02 Az. 1100/02) nicht geltend gemacht.

Pantelitz, den 29.01.02

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.01.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.01.02 Az. 1100/02 bestätigt.

Pantelitz, den 29.01.02

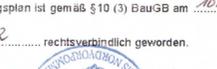
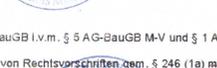
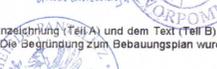
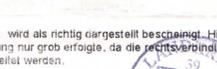
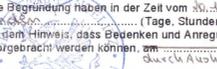
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Pantelitz, den 29.01.02

14. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.01.02 - 26.01.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.02 rechtsverbindlich geworden.

Pantelitz, den 29.01.02



Planzeichererklärung (gem. Planz. V. 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §6 BauNVO)

MI Mischgebiete (§6 BauNVO)

- MI 1 Mischgebiete MI 1
MI 2 Mischgebiete MI 2
MI 3 Mischgebiete MI 3

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 gelten unterschiedliche Festsetzungen, die in der Planzeichnung bzw. in den Festsetzungen durch Text festgelegt sind.

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

0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3)

FH 9,5 m i.b. Straße Firsthöhe als Höchstmaß, Bezugspunktdefinition siehe textliche Festsetzung Nr. 2.

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

Baugrenze

offene Bauweise

a1 abweichende Bauweise a1: offen, aber Gebäudelängen bis 70 m zulässig

a2 abweichende Bauweise a2: offen, aber Gebäudelängen nur bis 20 m zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Feuerwehr (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbenutzter Bereich

Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfäche Gas

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

Spielplatz öffentlich o= öffentlich

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgränzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §16 Abs. 5 BauNVO)

Umgränzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Nutzungsbeschränkungen siehe textliche Festsetzung Nr. 4

künftig entfallende Gebäude und Anlagen

Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude

Grenzpunkt

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Festsetzungen durch Text (Teil B)

1.1 In dem im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebieten sind die nach BauNVO zulässige Nutzung des § 6 Absatz 2, Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind auch die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht in den ausgewiesenen Mischgebieten zulässig.

1.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Gebäudelängen von max. 70m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen des §22 Abs. 2 BauNVO zur offenen Bauweise

1.3 In der festgesetzten abweichenden Bauweise a2 sind Gebäudelängen von max. 20m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen des §22 Abs. 2 BauNVO zur offenen Bauweise

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte max. Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Mittelachse des jeweiligen neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der endausgebauten Straßenverkehrsfläche. Bei mehreren zuzuordnenden Verkehrsflächen (Eckgrundstücke, etc.) ist das Mittel aus den sich jeweils ergebenden Bezugshöhen zu bilden und anzuwenden.

2.2 In dem im Plangebiet, mit MI 3 gekennzeichneten, ausgewiesenen Mischgebiet muss das Mindestmaß der Baugrundstücke 500m² betragen.

3.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Regenrückhaltebecken naturnah mit einer geschützten Uferlinie, unterschiedlichen Böschungsneigungen sowie einer tieferliegenden Fläche, in der sich über einen längeren Zeitraum Wasser halten kann, zu gestalten. Die verbleibende Fläche ist mindestens zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahlkategorie C und D, (Pflanzenabstand s. Pflanzenauswahlkategorie) zu bepflanzen.

Die übrige Fläche ist als extensiv gepflegte, standortgerecht Wildkraut- und Grasflur zu entwickeln. Das Mahgut ist abzuführen. In der Wildkraut- und Grasflur ist die Anlage eines Weges mit einer wassergebundenen Wegedecke und einer maximalen Breite von 1,2 m zulässig. Weiterhin ist die Aufstellung von maximal 3 Parkbänken mit Papierkörben zulässig.

3.2 Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände (Laub- und Obstbäume, Sträucher) aus heimischen Baum- und Straucharten auf den Flurstücken 4/2, 4/1 und 4/5/1 sind zu erhalten und bei Abgang wieder nachzupflanzen.

4. In dem im Plangebiet, mit MI 1 und MI 3 gekennzeichneten, ausgewiesenen Mischgebiet darf der flächenbezogene Schalleistungspegel tags 55 db(A)/m² und nachts 40 db(A)/m² nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert der Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Weitergehende Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5. Gehölzpflanzungen: 5.a Auf den neu einzumessenden Baugrundstückchen sind pro 300 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzenauswahlkategorie C und E.) und pro 200 qm Grundstücksfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzenauswahlkategorie D zu pflanzen.

5.b In der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 50 m Länge der künftigen Straße mindestens ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlkategorie B, in einer ausreichend großen Bepflanzung zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Wohnwege (3 m Breite).

Im Rondell ist mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzenauswahlkategorie A zu pflanzen

Pflanzenauswahlkategorie: A. Großkronige Straßenbäume: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus hippocastanum (Röhlkastanie), Fagus sylvatica (Rothbuche), Fagus sylvatica 'Atropurpurea' (Blutbuche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata sp. (Winter-Linde)

B. Kleinkronige Straßenbäume: Acer campestre 'Eisryk' (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sandbirke), Pyrus communis 'Beach Hill' (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)

C. Bäume: Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Schwed. Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Ulmus carpiniifolia (Feldulme)

D. Sträucher: Corylus avellana (Haseulnuß), Crataegus spec. (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Salix aurita (Öhrchenweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

E. Obstbäume: Apfel: Gravensteiner, Alkmene, rot, grüner Boskop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönnissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle Birnen: Williams Christ, Gallerts Butterbirne Pflaumen: Wangenheim's Frühzweitsche, Hauszweitsche

Pflanzenauswahlkategorie (Pflanzenabstände: Straßenbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14. Bäume: 2 x verpflanzte Heister, H = 250 - 300 cm Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, H = 60 - 150 cm, Pflanzenabstand: ca. 1,2 x 1,2 m

Hinweise:

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die BauNVO 1990 Anwendung.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. §86(1) LBauO M-V

1. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

2. Im MI 1 und im nordwestlichen MI 2 sind Dachneigungen nur zwischen 25° und 48° zulässig. Garagen, Carports, Wintergärten und Vorbauten sind hiervon ausgenommen.

Nachrichtliche Eintragungen:

1. mögliche Altlasten

Entsprechend der historischen Nutzung des Planbereiches sind schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes möglich. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie

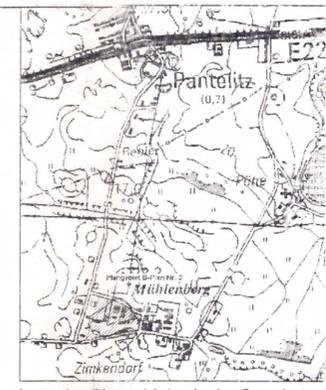
Abtätiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Sonderabfälle u. Ä.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer oder Verursacher als Anfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht. Er ist die untere Bodenschutzbehörde beim STAUN (Stralsund) sowie das für den Grundwasserschutz zuständige Umweltamt des LK NVP mittels Anzeige zu informieren.

2. Bodenfunde

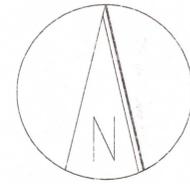
Nach Auskunft des Landesamtes für Bodenkundkaufpflege (Stellungnahme vom 15.05.00) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodenkundmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundkaufpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkundkaufpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und evtl. auftretende Funde gem § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vergl. §11 Abs.3).

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkundkaufpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde



Plangrundlage: Flurkarte im Maßstab 1:5.000 Gemeinde Pantelitz Gemarkung Zimkendorf Flur I Stand 05/2000 Entstellt durch: OVI Schönemann, Stralsund