SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/1. ÄNDERUNG
WOHNGEBIET UPAHL-NORD

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22.Januar 1991).

Für die Teilflächen R1 und R2 gilt :

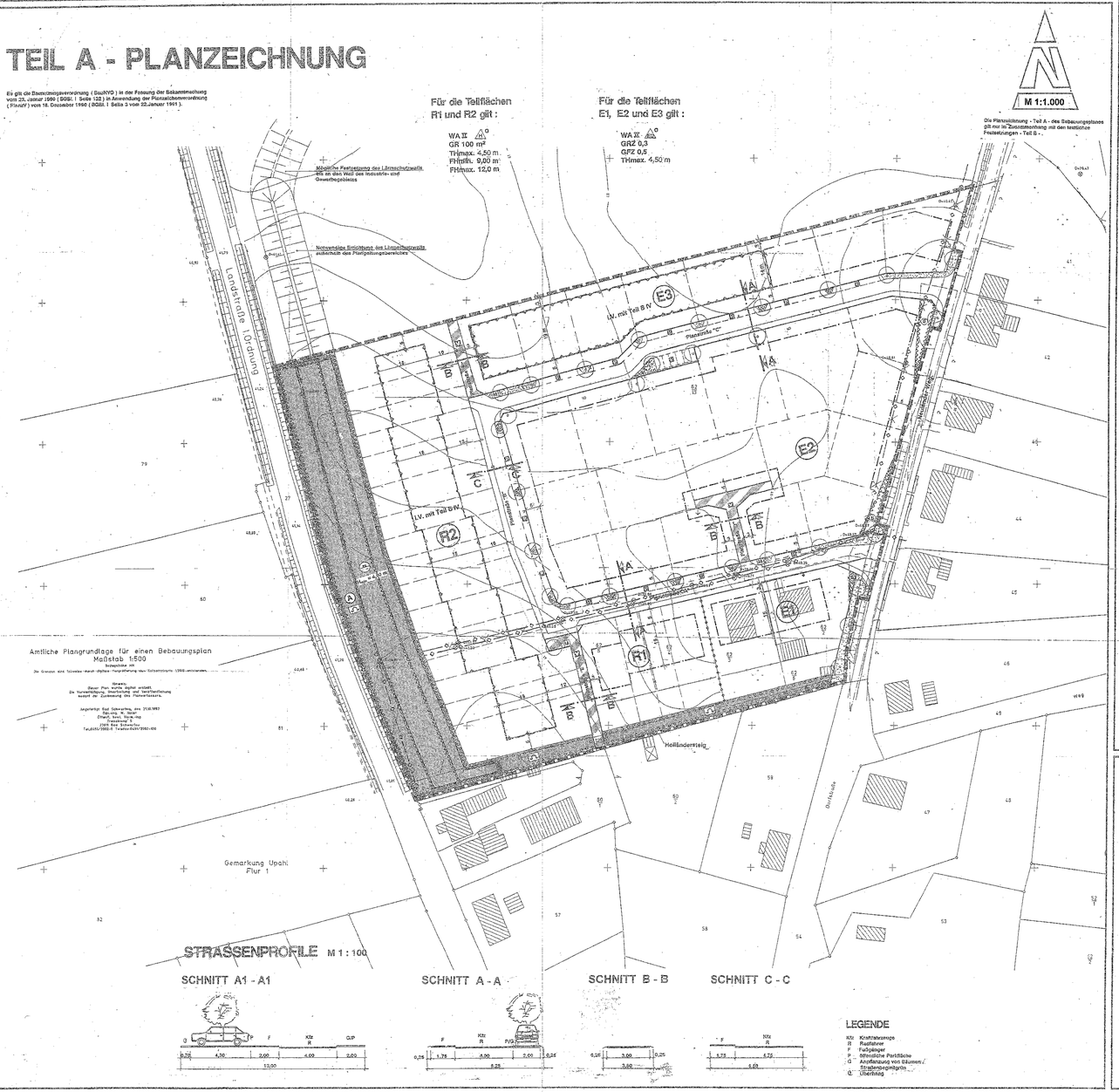
WA II o
GR 100 m²
THmax. 4,50 m
FHmin. 9,00 m
FHmax. 12,0 m

Für die Teilflächen E1, E2 und E3 gilt :

WA II a/o
GRZ 0,3
GFZ 0,5
THmax. 4,50 m

M 1:1.000

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt nur in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -.



STRASSENPROFILE M 1 : 100

SCHNITT A1 - A1

SCHNITT A - A

SCHNITT B - B

SCHNITT C - C

LEGENDE

Kfz Kraftfahrzeuge
R Radfahrer
F Fußgänger
P Parkbuchten Parkflächen
G Anpflanzung von Bäumen / Straßenbegrünung
Ü Überhang

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
GR	Grundfläche, als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse	
$TH_{max.}$	Straßenseitig, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$TH_{min.}$	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$FH_{min.}$	Firsthöhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
$FH_{max.}$	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	nur Hausgruppen zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	5. HAUPTVERSORGUNGS-LEITUNGEN	§ (1) 13 BauGB § (6) BauGB
	unterirdisch (W-Wasserleitung, A-Abwasserleitung)	
	oberirdisch (F-Freileitung)	
	6. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	Schutzgrün	
	7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	8. SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 (1) 4 BauGB
	Müllbehälterstandortplatz	
	Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LV. mit Teil B - Text, Pkt. IV	§ 9 (1) 23 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S-Sichtflächen, A-Anbauverbotszone)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Wall	§ 9 (1) 17 BauGB § 9 (6) BauGB
	Obertägige Aufschüttung über Geländehöhe	z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauflächen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb einer Baugebietes	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl	§ 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

6	Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Hecke
	Höhenlinie
	Böschung
18	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
	in Ansatz genommene Grundstückszugrenzen
R Nr. E Nr.	Bezeichnung der Teilfläche für Reihenhäuser Bezeichnung der Teilfläche für Einzel- und Doppelhäuser

VERFAHRENSVERMERKE FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 / 1.ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Unter Abänderung / Ergänzung des Satzungsänderungen Beschlusses vom 15.03.1977 zur Erstellung der Nebenbestimmungen aus dem Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan Nr.1 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl den Bebauungsplan Nr. 1 / 1. Änderung für das Wohngebiet Upahl - Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) am 05. Juni 2001 als Satzung beschlossen. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurde nach § 86 LBauO M-V am 25. Juni 2001 erlassen. Die Begründung wurde gebilligt.

Upahl, den 19.9.2001 — Bürgermeister

2. Das Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten sonstigen öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden.

Upahl, den 19.9.2001 — Bürgermeister

3. Im Rahmen der Beteiligung Betroffener und der sonstigen Behörden wurde keine abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben.

Upahl, den 19.9.2001 — Bürgermeister

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

Upahl, den 19.9.2001 — Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan Nr. 1 / 1. Änderung der Gemeinde Upahl für das Wohngebiet Upahl - Nord, 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 am 25.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Upahl, den 25.09.2001 — Bürgermeister

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 DER GEMEINDE UPAHL 1. Änderung

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Traufhöhe in den E- und R-Gebieten wird mit 4,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe in den R-Gebieten muß mindestens 9,00 m betragen und darf höchstens 12,00 m betragen.
Als Bezugspunkt wird bei Hängungen die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlagen zugrunde gelegt. In den R-Gebieten wird für die zu einer Hausgruppe gehörenden Gebäudeeinheiten ein Bezugspunkt ermittelt.

3. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1,2,3) und 21a (3) BauNVO. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) darf dieser Abstand 3,00 m nicht unterschreiten.

4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschoßfußboden darf auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. In den Gebieten R1 und R2 können von der o.g. Höhenlage für maximal die Hälfte der Gebäudelänge Abweichungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt gestattet werden, wenn versetzte Geschosse über Garagen geplant werden. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Einspeicherhäuschens muß eine Höhe von 1,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt gilt bei Höhenangaben die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlagen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen sind zulässig, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhebliche Aufwendungen (z.B. Bodenregulierungsmaßnahmen, beim Anschluß an das System zur Abwasserbeseitigung) bedingen würde.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) und Flächen des Straßenbegleitgrüns dürfen Anpflanzungen und sonstige Anlagen sowie Einbauungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - ANBAUVERBOTSZONE LV. MIT FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Ausnahmeregelung wird durch die Straßenbauamt Schwerin, mit Stellungnahme vom 25.10.1994 zugestimmt, daß innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße ein Wall errichtet werden kann, sofern der straßenseitige Böschungsfuß einen Abstand von dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße von mindestens 10 m erhält.

7. FESTSETZUNG DER ANZAHL DER WOHNUNGEN INNERHALB DES GEBIETES

Für das Plangebiet wird festgesetzt, daß Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen und Doppelhaushälften mit maximal 4 Wohnungen errichtet werden dürfen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. HAUSGRUPPEN

In den für Hausgruppen festgesetzten Gebieten R1 und R2 sind die Reihenhäuser, die zu einer Hausgruppe gehören, jeweils in gleicher äußerer Gestaltung zu errichten.

2. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Satteldach-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszubilden. Die Dachneigung muß mindestens 20° und darf maximal 48° betragen. Für Mansarddächer wird festgesetzt, daß der an die Traufe anschließende Teil 55° nicht überschreiten darf. Die festgesetzten Dachneigungen, Dachformen und Dacheindeckungen sind bei Garagen, Wasch- und Wirtschaftsgebäuden und Wintergärten nicht zwingend. Garagen sind mit Dächern in den vorgenannten Dachformen auszubilden. Die Eindeckung von Garagen- und Nebenanlagendächern ist mit Dachpappe zulässig.
Dachaufbauten - dazu zählen auch die Anlagen zur Solarenergiegewinnung - und liegende Dachfenster sind in den E-Gebieten zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. In den R-Gebieten darf die Summe der Breite der Dachgauben einer Hausreihe 60 % der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten. Die Errichtung von Anlagen der Solarenergiegewinnung ist auf den Dächern in den E- und R-Gebieten zulässig, sofern diese Anlagen nicht mehr als 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die Hauptbaukörper jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Dachneigungen jeweils für die Hauptbaukörper zu verwenden.

3. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind nur Verblendmauerwerk, glatt verputzte Waschbeton oder Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zulässig. Glasierte Verblendsteine und Holzverkleidungen sind mit heller Farbgebung zu gestalten; zulässig sind cremeweiße, beige, hellgraue oder rotfarbliche Anstriche. Zulässig sind Kombinationen der Arten der Wandgestaltung.
Nicht zulässig sind
- glänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einsch. Fliesen oder Ähnliches),
- Werkstoffe aus Kunststoff als Sichtmaterial oder Zeigen.
Aufkleidungen der Fassade sind durch Erker, Loggien, Wintergärten und bereits Eingangsbereiche zulässig. Anbauten- an das Hauptgebäude sind als Holz- bzw. Metallständerkonstruktion an das Hauptgebäude zulässig.

4. FENSTER

Für Fenster mit einer Größe von mehr als 1,50 m² Glasfläche sind Unterteilungen erforderlich.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Straße und zu den verkehrswirksamen Bereichen sind in Form von Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m bekleidet auf die Höhe der zugehörigen Einzelhausgrundstücke zulässig.
Bei seitenabstandsbegrenzenden Terrassen - z.B. bei der Reihenhausbebauung - darf der Sichtschutz eine Höhe von 1,80 m und eine Tiefe von 0,00 m nicht überschreiten.

6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche und die öffentlichen Parkflächen sind hellmittige Betonsteine - Kalksteinpflaster, Betonpflaster oder Pflastersteine - zu verwenden.

7. ABFALLBEHÄLTER

In allen Gebieten sind die Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Für die Grundstücke an den Stichstraßen "E", "F" und "I" und im Einzelnennen der Planstraße "A", "C" und "E" Müllbehälter-Sammelplätze festgesetzt, auf denen die Behälter am Entsorgungstag durch die Entsorger der betroffenen Grundstücke bereitzustellen sind.

8. WERBEANLAGEN

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.
Es sind nur Schilder an Zäunen und an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig.

III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

1. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen - inclusive Lärmschutzwall - sind zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Für die Bepflanzung sind zu verwenden
als Bäume: Eibe-Riche (Quercus robur), kleiblo Hainbe, 1 x verschult, 80 - 100, Feldahorn (Acer campestre), italienische (Carpinus betulus), jeweils als Heister 2 x verschult, 100 - 150, als Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Europ (Fraxinus excelsior), Schlehe (Prunus cerasus), Hunds-Rose (Rosa canina), jeweils v. Str., 3 Tr., 60 - 100. Die Pflanzung ist in Pflanzabständen von 1,20 m x 1,20 m durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzenarten sind jeweils zu gleichen Teilen zu verwenden.

2. Die innerhalb des Plangebietes an den Straßen festgesetzten Einzelbäume sind in den Arten Berg-Ahorn, Hain-Buche und Stiel-Eiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Bäume sind in einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden.

3. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Staudengruppen und Ziergehölzen vorzunehmen. Als Vorgärten gilt der an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil. Die Herstellung befestigter Flächen ist mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und Zuwegungen in Vorgärten unzulässig.

IV. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

1. Zum Schutz des Baugebietes vor Verkehrslärm ist am westlichen Rand des Plangebietes in einem Mindestabstand von 10,00 m zur Landesstraße die Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt. Der Wall ist - Schallgutacht von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für die Landesstraße L 03 in Anlehnung an die Vorschriften der Berechnung der Räumlichen Verteilung des Lärmes - so anzulegen, daß eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erfolgt.

1.1 Mit einer Höhe von 4,00 m über Gelände bei Beibehaltung der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der L 03.

1.2 Abweichend von der Festsetzung unter 1.1 ist der Wall mit einer Höhe von 3,00 m über Gelände zulässig, sofern die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erfolgt.

2. Folgende Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 11/1989 werden festgesetzt:

2.1 Fläche R2
- Straßenseiten (Westseiten) der Gebäude: LPB IV,
im Dachgeschoß: LPB III im Profilgeschoß und im 1. Obergeschoß
- Seitenflächen (Süd- und Nordseiten) der Gebäude: LPB III,

3. Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind vor Beginn Schallschutzmaßnahmen der unterschiedlichen Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die unter 6. aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einhalten. Die entsprechenden Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach 6. zu ermitteln oder zu messen.

4. Für dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind an Gebäudeseiten, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches erfüllen. Schallgedämmte Lüftungen sind auch für den dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume vorzusehen, die an den Gebäuden der Gebäude auf der Fläche E3 in weniger als 175 m Abstand zur westlichen B-Plan-Grenze liegen; hierfür gilt ein erforderliches resultierendes Schalldämmaß von 30 dB bzw. schließen mindestens nach 6).

5. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

	Lärmpegelbereich		Büroräume[1] u.ä.
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	
erforderliches resultierendes Schalldämmaß $R'_{w,ges}$ in dB	III	35	30
	IV	40	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der ständigende Aufenthalt aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

6. Konstituierte für das erforderliche resultierende Schalldämmaß nach 5. in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$[1]	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	+1	-2	-3

[1] $S_{(W+F)}/S_G$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

V. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und der Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 endende 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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 Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablaufen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

3. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wakenitz.

4. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

Die Beseitigung des Landesamtes für Katastrophenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat ergeben, daß das Plangebiet nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt ist.
Sollten bei den Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die östliche Dienststelle oder zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

5. LÄRMSCHUTZ

Über die Festsetzung innerhalb des Plangebietes hinaus ist der Wall auch östlich des Plangebietes - mit einer Überschüttungshöhe von mindestens 80,00 m zum Norden, vom nördlichen Rand des Plangebietes ausgehend - zu errichten. Nur so kann der kontinuierlich Schallausbreitung entgegengewirkt werden und ausreichender Lärmschutz für den Baugebiet gewichen werden.

6. LEITUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

Zur Umverlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung bestehen Möglichkeiten, den östlich des Plangebietes verlaufenden Radfahrer-Weg für die Leitungsverlegung zu nutzen. Die östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen können ebenfalls dazu berücksichtigt werden. Dabei ist ausreichender Abstand zwischen Bepflanzungen und Leitungen vorzusehen. Eine Anbebauung der Leitungen von der Landesstraße hin an die Planstraße „E" ist so möglich.

VI. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
(§ 8a BauGB)

Für den mit Realisierung der Planungsgebieten innerhalb des Plangebietes verbundenen Eingriff werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Als Ersatz für den Eingriff ist durch die Gemeinde Aufforstung, an anderer Stelle des Gemeindegebietes vorgesehen. Die Eindämung des Waldabstands entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Aufforstung von Wald ist auf den Flurstücken 29/1 und 28 der Gemarkung Kratzfin, Flur 1, vorgesehen. Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden und diese sind dauernd zu erhalten. Im Einzelnen sind zu verwenden:
als Bäume: Eibe-Riche (Quercus robur) mit einem Anteil von 40 %, Rot-Buche (Fagus sylvatica) mit einem Anteil von 25 % und Hainbuche (Carpinus betulus) mit einem Anteil von 20 %, jeweils als Heister 2 x verschult, 100 - 150,
als Sträucher: Hasel (Corylus avellana) mit einem Anteil von 60 %, Weißdorn (Crataegus monogyna) mit einem Anteil von 30 %, jeweils in Pflanzqualitäten v. Str., 3 Tr., 60 - 100 sowie die Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), mit einem Anteil von 10 % und in einer Pflanzqualität v. Str., 3 Tr., 60 - 90. Die Pflanzabstände sind in 1,20 x 1,20 m vorzunehmen, insgesamt ist eine zusätzliche Fläche von 0,5 ha als Wald anzulegen.

VII. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

1. LÄRMSCHUTZMAßNAHME

Im städtebaulichen Vertrag ist sicherzustellen, daß die Realisierung der jeweils erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen vor Errichtung hochbaulicher Anlagen erfolgt. Es ist sicherzustellen, daß die Lärmschutzanlage auch mit den erforderlichen Überstandshöhen von mindestens 80,00 m errichtet wird. Da die Fläche nördlich des Bebauungsplanes Nr. 1 Eigentum der Gemeinde sind, können Grund und Boden entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

2. AUFFORSTUNGEN

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist sicherzustellen, daß die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entsprechend Einschließungsfestsetzung für das Plangebiet erfolgt. Die Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Erteilung der Einzelbaugenehmigungen vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 9 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung des Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466), sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.10.1995 und mit Bekanntmachung der Satzung Verwaltungsgebühren folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Wohngebiet Upahl Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt - aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.1991.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 05.10.1994 in Lübecker Nachrichten/Ostsee-Zeitung erfolgt.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.04.1996/ 20.11.1995 durchgeführt worden.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 07.09.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 31.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.1995 bis zum 10.07.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 2 Abs. 3 und 4 BauGB - Maßstab 1:1000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können, oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 12.06.1995 / Lübecker Nachrichten und am 10.06.1995 / Ostsee-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

7. Der Inhaltsmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Eignung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Katasterunterlage Pläne im Maßstab 1 : ..... vorliegt.
Regelfestpunkte können nicht angegeben werden.

....., den ..... (Siegel) im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.10.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.10.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.10.1995 gebilligt.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung von ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

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

Upahl, den ..... (Siegel) Bürgermeister

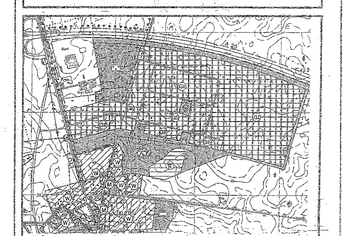
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.09.2001 durch Aushang vom 25.09.2001 bis 25.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246a Abs. 1 Satz 3 No.5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Upahl, den 25.9.2001 (Siegel)

Der B-Plan Nr.1 ist am 10.09.1998 in Kraft getreten.

SATZUNG
DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER
DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1
1. ÄNDERUNG

Gebiet wird begrenzt : - im Osten durch den Recklader Weg
- im Süden durch den Hollländerweg
- im Westen durch die Landesstraße L03
- im Norden durch den Gattungsbereich des B - Planes Nr. 4 der Gemeinde Upahl



ÜBERSICHTSPLAN - AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10.000

SATZUNG — Planungsstand: 28.06.2001