SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 /2. 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 :

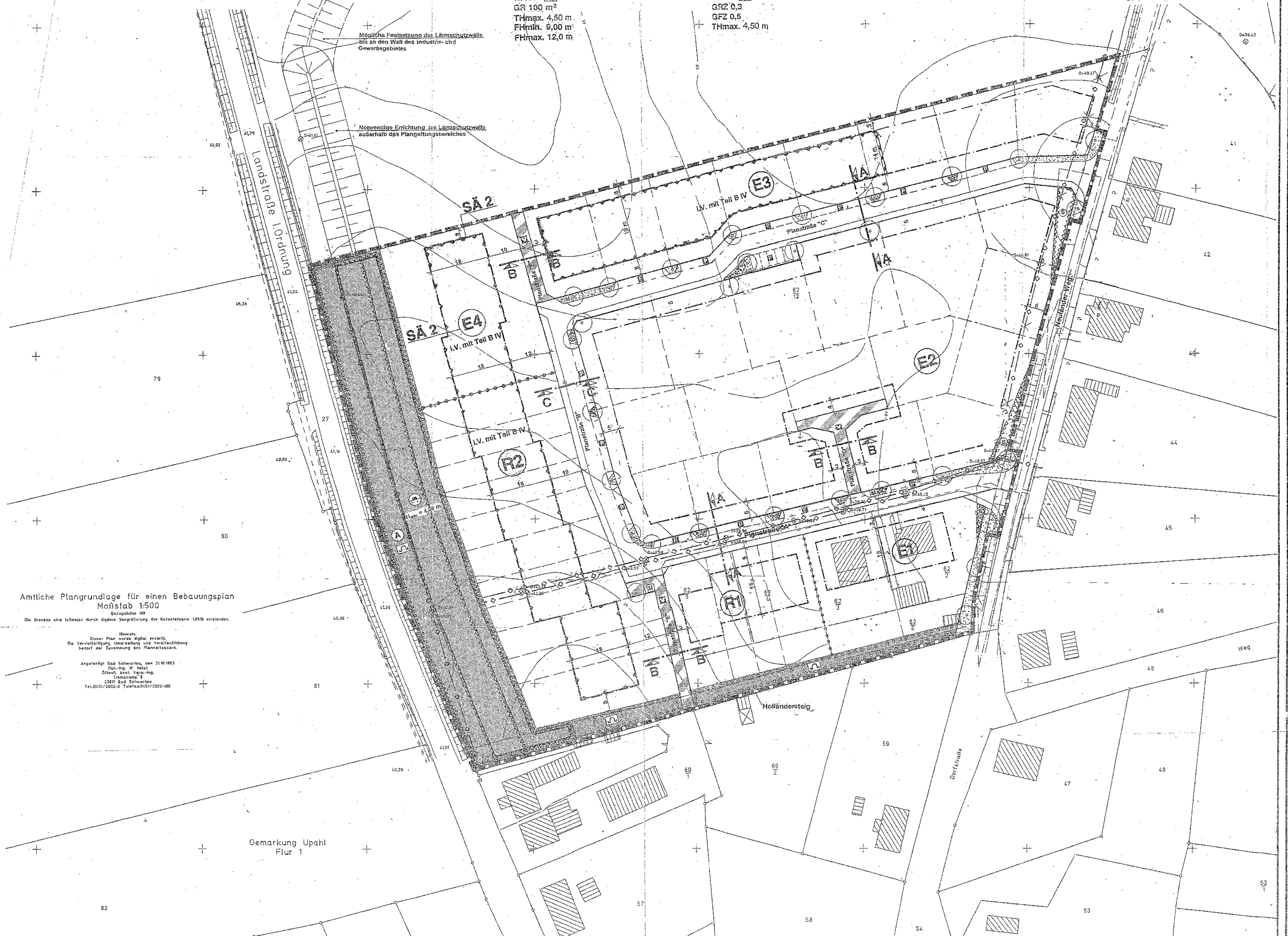
WA II (H) o
GR 100 m²
THmax. 4,50 m
FHmin. 9,00 m
FHmax. 12,0 m

SÄ 2 Für die Teilflächen E1, E2, E3 und E4 gilt:

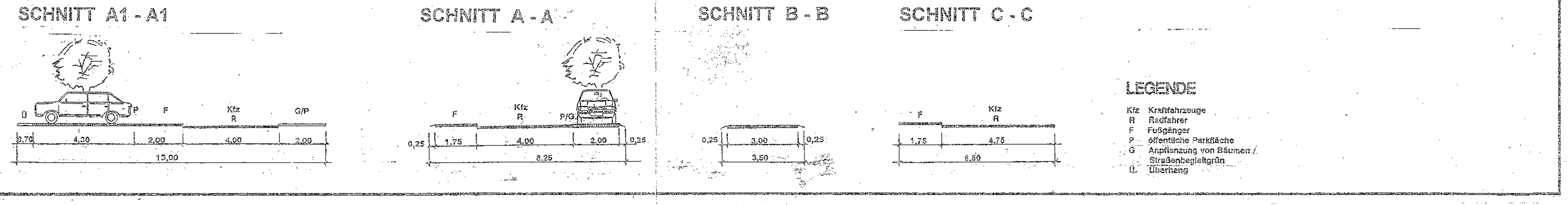
WA II (ED) o
GRZ 0,3
GFZ 0,5
THmax. 4,50 m

M 1:1.000

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



STRASSENPROFILE M 1 : 100



LEGENDE

Kfz Kraftfahrzeuge
R Radfahrer
F Fußgänger
P öffentliche Parkfläche
G Anpflanzung von Bäumen / Straßenbegleitgrün
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	
$TH_{s\,max}$	Straßenseitig, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
TH_{max}	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	
(H)	nur Hausgruppen zulässig	
(ED)	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	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ (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) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	8. SONSTIGE PLANZEICHEN	
M	Müllbehältersammelplatz	§ 9 (1) 4 BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V. 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
H_{min} 4,00 m	Oberkante Aufschüttung über Geländehöhe	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl	§ 9 (7) BauGB
SÄ 2	Kennzeichnung gemäß 2. Änderung	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenze	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Zaun	
	vorhandene Hecke	
	Höhenlinie	
	Böschung	
15	Bemaßung in Metern	
	Sichtdreiecke	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
R Nr.	Bezeichnung der Teilfläche für Reihenhäuser	
E Nr.	Bezeichnung der Teilfläche für Einzel- und Doppelhäuser	

SÄ 2

VERFAHRENSVERMERKE FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 /2.ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Unter Abänderung / Ergänzung des Satzungsändernden Beschlusses vom 18.3.1997/ 25.3.1997 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl den Bebauungsplan Nr. 1 / 2. Änderung für das Wohngebiet Upahl - Nord, bestehend aus der der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I. 2142), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Die als Satzung beschlossene Begründung wurde gebilligt. am 28.6.2001

Upahl, den 5.9.2001 (Siegel) Bürgermeister

2. Den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Upahl, den 5.9.2001 (Siegel) Bürgermeister

3. Im Rahmen der Beteiligung haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben.

Upahl, den 5.9.2001 (Siegel) Bürgermeister

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

Upahl, den 5.9.2001 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan Nr. 1 / 2. 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 05.10.2001 ~~in Upahl~~ 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 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Upahl, den 06.10.2001 (Siegel) 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 Höhenangaben die Oberfläche 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 Oberfläche 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 Gebäudebreite Abweichungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt gestattet werden, wenn versetzte Geschosse über Garagen gebaut werden.
Bei Mehrfamilienhäusern darf die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens eine Höhe von 1,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt gilt bei Höhenangaben die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen sind zulässig, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte 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 bauliche Anlagen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Einzelbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - ANBAUVERBOTSZONE I.V. MIT FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Als Ausnahmeregelung wird durch das 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 Sattel-, 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 58° nicht überschreiten darf. Die festgesetzten Dacheindeckungen, Dachformen und Dachneigungen sind bei Garagen, Neben- und Wirtschaftsgebäuden und Wintergärten nicht zwingend. ~~Garagen sind mit Dächern zu versehen. Die Dachneigung darf zwischen 10° und 45° betragen.~~
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 Hausseite 50 % 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 30 % 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

SÄ 2 Außenwände aus Holz sind zulässig.
Zur Gestaltung der Außenwände sind nur Verblendmauerwerk, glatt verputzte Wandflächen oder Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zulässig. Geputzte Wandflächen und Holzverkleidungen sind mit heller Farbgebung zu gestalten; zulässig sind cremeweiße, beige, hellgraue oder ockerfarbene Anstriche. Zulässig sind Kombinationen der Arten der Wandgestaltung.
Nicht zulässig sind:
- glänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschl. Fliesen oder ähnliches),
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel.
Auflockerungen der Fassade sind durch Erker, Loggien, Wintergärten und betonte 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 Untergliederungen erforderlich.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Straße und zu den verkehrsberuhigten 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 bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.
Bei nebeneinanderliegenden Terrassen - z.B. bei der Reihenhausbebauung - darf der Sichtschutz eine Höhe von 1,80 m und eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten.

6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche und die öffentlichen Parkflächen sind kleinteilige Baustoffe - Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker - zu verwenden.

7. ABFALLBEHÄLTER

In allen Gebieten sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Für die Grundstücke an den Stichstraßen "D", "E" und "F" sind im Straßenraum der Planstraßen "A", "C" und "E" Müllbehälter-Sammelplätze festgesetzt, auf denen die Behälter am Entsorgungstag durch die Bewohner 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: Stiel-Eiche (Quercus robur), leichte Heister, 1 x verschult, 80 - 100, Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), jeweils als Heister 2 x verschult, 100 - 150, und
als Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Esche (Fraxinus excelsior), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), jeweils v. Str., 3 Tr., 60 - 100. Die Pflanzung ist in Pflanzabständen von 1,20 m x 1,20 m auszuführen. 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 Vorgarten 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 in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für die Landesstraße L O3 in unterschiedlicher Höhe zu errichten: Die Böschung des Lärmschutzwalls darf eine Neigung von 1 : 1,5 nicht überschreiten.

1.1 Mit einer Höhe von 4,00 m über Gelände bei Beibehaltung der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der L O3.

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 SÄ 2 Fläche R2 und Gebiet E4
- Straßenfronten (Westseiten) der Gebäude: LPB IV,
im Dachgeschoß LPB III im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß
- Seitenfronten (Süd- und Nordseiten) der Gebäude: LPB III,

3. Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die unter 5. aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach 6. zu erhöhen oder zu mindern.

4. Für dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches erfüllen. Schallgedämpfte Lüftungen sind auch für den dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume vorzusehen, die an den Nordseiten 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 (zu erhöhen/zu mindern nach 6).

5. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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

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

6. Korrekturwerte 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] $S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
S_G: 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 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 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 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.

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 der Baumaßnahmen 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 Wotenitz.

4. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

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

5. LÄRMSCHUTZ

Über die Festsetzung innerhalb des Plangebietes hinaus ist der Wall auch nördlich des Plangebietes - mit einer Überstandslänge von mindestens 60,00 m nach Norden, vom nördlichen Rand des Plangebietes ausgehend - zu errichten. Nur so kann der linienförmigen Schallausbreitung entgegengewirkt werden und ausreichender Lärmschutz für das Baugebiet gesichert werden.

6. LEITUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

Zur Umverlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung bestehen Möglichkeiten, den südlich des Plangebietes vorhandenen Holländer Steig für die Leitungsverlegung zu nutzen. Die nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen können ebenfalls dazu berücksichtigt werden. Dabei ist ausreichender Abstand zwischen Bepflanzungen und Leitungen vorzusehen. Eine Anbindung der Leitungen von der Landesstraße her an die Planstraße „E" ist so möglich.

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

Für den mit Realisierung der Planungsabsichten 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 Erhöhung des Waldanteils entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Anpflanzung von Wald ist auf den Flurstücken 26/1 und 28 der Gemarkung Kastahn, Flur 1, vorgesehen. Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden und diese sind dauernd zu erhalten. Im Einzelnen sind zu verwenden
als Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur) mit einem Anteil von 40 %, Rot-Buche (Fagus sylvatica) mit einem Anteil von 40 % und Hainbuche (Carpinus betulus) mit einem Anteil von 20 %, jeweils als Heister, 60 - 80,
und 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 vorzusehen. 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 abzusichern, daß die Lärmschutzanlage auch mit den erforderlichen Überstandslängen von mindestens 60,00 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 Erschließungsfortgang für das Plangebiet erfolgt. Die Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des §10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von 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 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.10.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde 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 08.10.1994 in Lübecker Nachrichten/Ostsee-Zeitung erfolgt.

Upahl, den .... (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.04.1994/ 26.11.1994 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 vom 07.10.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Upahl, den .... (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.05.1995 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 19 BauGB MaßnahmeG 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, durch Veröffentlichung am 12.06.1995 / Lübecker Nachrichten und am 10.06.1995 / Ostsee-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Upahl, den .... (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... 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 : .... vorliegt. ~~Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.~~

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

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.10.1996 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 02.10.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.10.1996 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 vom .... 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

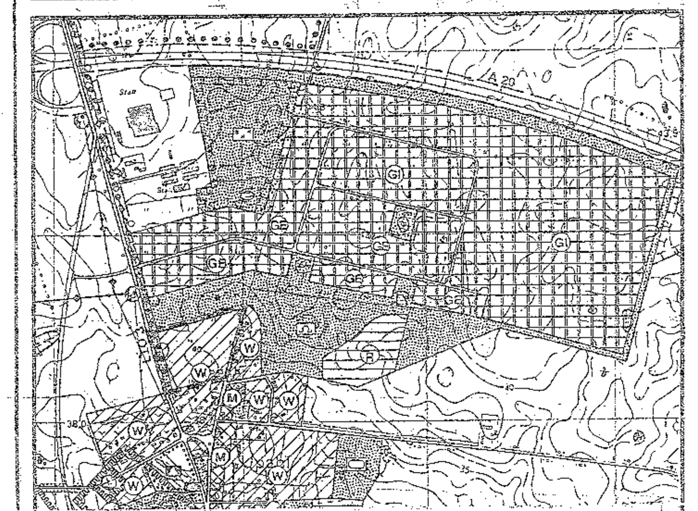
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.10.2001/05.10.2001 in OZ / LN ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Upahl, den 6.10.01 (Siegel) Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 1 ist am 10.07.1998 in Kraft getreten

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 2. ÄNDERUNG

Gebiet wird begrenzt :
- im Osten durch den Neuländer Weg
- im Süden durch den Holländersteig
- im Westen durch die Landesstraße LIO 3
- im Norden durch den Geltungsbereich des B - Planes Nr. 4 der Gemeinde Upahl



ÜBERSICHTSPLAN - AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10.000

SATZUNG

Planungsstand : 28.06.2001