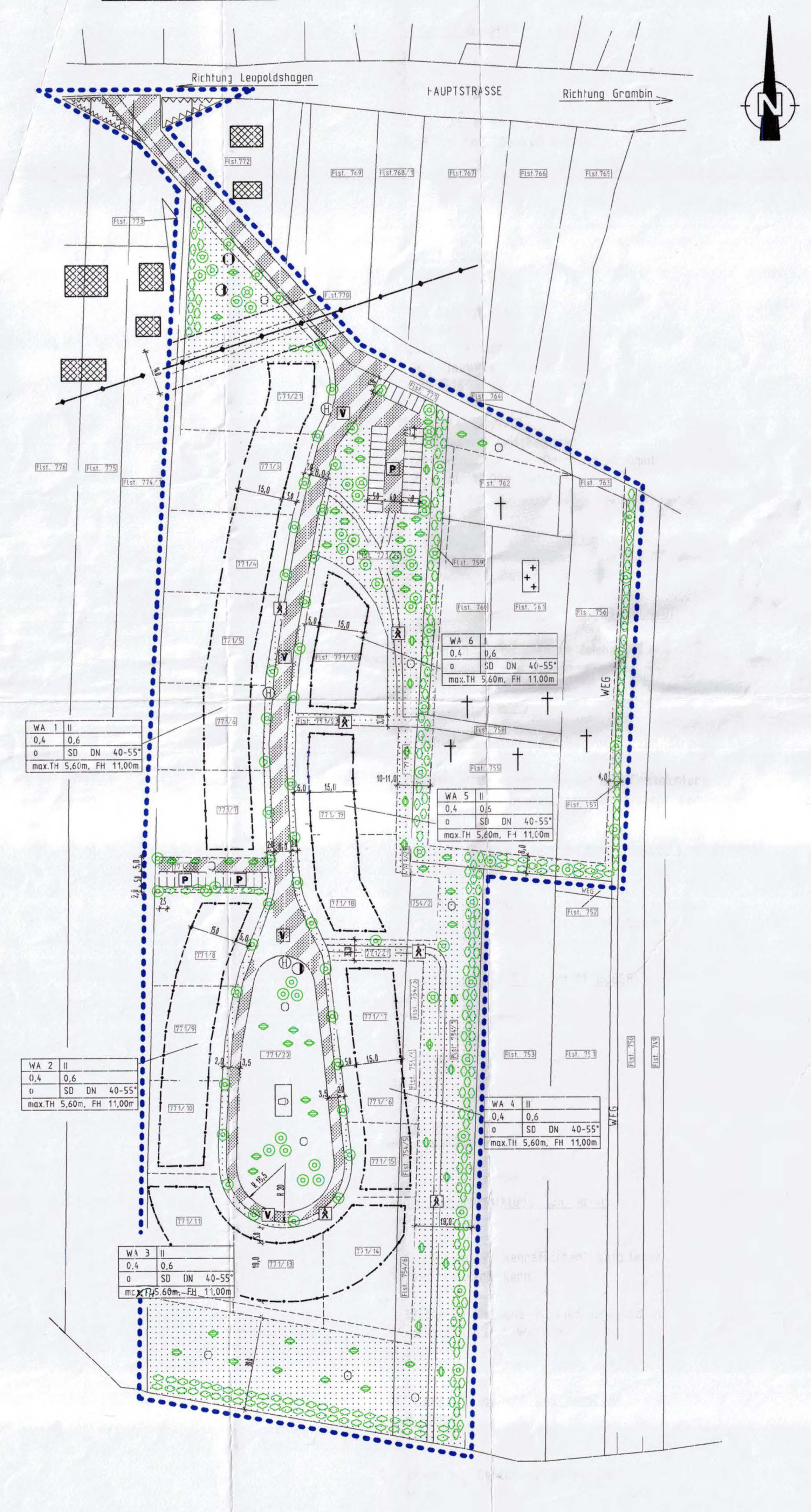
TEIL A Planzeichnung



Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) WA- Allgemeines Wohngebiet	Anzahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
GRZ= Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	GFZ = Geschoßflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) o = offene Bauweise	Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) SD 40 Grad - 55 Grad
TH, FH,	

Baugrenze (9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

V verkehrsberuhigter Bereich

P öffentlicher Parkplatz

Fußgängerbereich

Fläche für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

Flüssig-Gas-Tankanlage

Hydranten

Abwasserpumpstation

Darstellung ohne Normcharakter

Grundstücksgrenzen

Hauptversorgungsleitungen
(§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

vorh. Mittelspannungsleitung oberirdisch 20kV

Sicherheitsstreifen als Mindestabstand zur 20 kV-Leitung, B= 14,0 m

Grünfläche
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Friedhof

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zugunsten der EMO belastete Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Satzung der Gemeinde Mönkebude über 1.Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/97 "Pommersches Runddorf"

Aufgrund des §86 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006, (GVOBl. M-V S.102) und §5 Abs.1 KV M-V vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S.205) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mönkebude vom 26.03.2009 Beschluss- Nr. C38/017/2009 die bestehende Satzung wie folgt geändert und erlassen (Stand März 2009)

1. Höheneinordnung
Der OK-Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 45cm über dem Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen.

2. Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40 Grad und 55 Grad zulässig.
Nebengebäude ausgenommen Carports, sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 45 Grad zu errichten.

3. Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Wohn- und Hauptgebäude in den Gebieten WA2, WA3 und WA4 ist ausschließlich Schilfrohreindeckung zulässig.
In den Gebieten WA1, WA5 und WA6 sind neben Schilfrohreindeckungen auch Dachsteineindeckungen zulässig.
Nebengebäude und Carports sind mit Schilfrohr oder Dachsteinen einzudecken.

4. Dachüberstände
Dachüberstände über 70cm sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Dachüberstände über dem Eingangsbereich. Diese sind nur bis 1,50m zulässig und dürfen 25% der Traufhöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind größere Ortgangüberstände bis höchstens 1,50m nur bei Balkonüberdachungen über die gesamte Breite desselben zulässig.

5. Dachgauben
Die Breite der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.

6. Dachflächenfenster
nicht begrenzt

7. Antennen
Rundfunk- und Fernantennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie nach technischen Möglichkeiten bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der Dachseite zu montieren.
Parabolantennen dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade nicht angebracht werden.

8. Außenwände
Als Außenwände in den Bereichen WA2, WA3 und WA4 sind nur Holzfachwerkwände mit Ausfachung zulässig. Die Ausfachung der Außenhaut hat mit Ziegel oder Putz zu erfolgen.
In den Bereichen WA1, WA5 und WA6 sind auch Außenfassaden als Putz- und Klinkerfassaden und Holzfassaden zulässig.
Eine Verkleidung der Giebeldreiecke mit Holz ist zulässig.
Grundsätzlich sind an den Außenflächen Signal- und Leuchtfarben, "Vollblau" sowie "Rasengrün" unzulässig.
Ziegel und Klinker sind ausschließlich in den Farbtönen weiß, gelb, braun und rot zulässig.
Die Holzfachwerkwände und die Holzverkleidungen der Giebeldreiecke sind ausschließlich in natur, in Brauntönen Hell bis Ebenholz und geteert zulässig. Die geputzten Flächen sind in hellen Farbtönen aus weiß, gelb und braun zu gestalten.

9. Fenster und Türen
Fenster und Türen sind in den Bereichen WA2, WA3, und WA4 nur als Holzkonstruktion zulässig.
Die Farbgestaltung muß mit Naturtönen oder Erdfarben erfolgen.
In den Bereichen WA1, WA5 und WA6 sind auch Fenster aus Kunststoff zulässig. Die Farbgestaltung der Fenster ist mit der gewählten Fassade in Einklang zu bringen.

10. Garagen, Carports, Nebengebäude
Die Fassade von Garagen und Nebengebäuden ausschließlich Carports ist der des dazugehörigen Hauptgebäudes anzugleichen

11. Als Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich nur Hecken und Zäune zulässig.
Die Höhe der Zäune darf maximal 1,00m betragen.
Die Höhen der Hecken darf maximal 1,00m entlang der Straßen und an den übrigen Grundstücksgrenzen maximal 1,50m betragen. Die straßenseitige Einfriedung darf nur mit Holzzäunen oder Hecken aus heimischen Laubhölzern erfolgen. Koniferengehölze und andere Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur mit durchgehender Hinterpflanzung mit einheimischen Laubgewächsen als Hecke zulässig.

12. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die Vorgartenbereiche sind, ausgenommen der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Terrassen, gärtnerisch zu gestalten.

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Baugebiet (§1 Abs. 3 Bau NVO)
WA- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 Nr.3 bis Nr.5 BauNVO
-Anlagen für Verwaltung
-Gartenbaubetrieb
-Tankstellen
sind nicht zulässig

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

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,6
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs.2 als Höchstgrenze II festgelegt.
2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf gemessen zwischen der Fahrbahnhöhe und dem Schnitt der Außenwand und der Dachhaut maximal 5,60m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 11,00m betragen.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (siehe Einschreibe im Plan) festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Wohngebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straße zu errichten.
Nebengebäude, Garagen und Carports mit Satteldächern müssen die Firstrichtung des Hauptgebäudes annehmen bzw. um 90 Grad zum Hauptgebäude gedreht sein.

6. Flächen für Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß §12 BauNVO (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach §12 Abs. 1 BauNVO sind hinter der Gebäudefront der Hauptgebäude zurückgesetzt anzuordnen.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

siehe Einschreibe im Plan
- Fußgängerbereich
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Verkehrsberuhigter Bereich

8. Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Plan

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

9.1 Das auf befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

9.2 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

siehe Einzeichnung im Plan
Für die Bepflanzung sind mit Ausnahme der Obstbäume Arten der Vorschlageliste (siehe III) zu verwenden.

10.1 Baumpflanzungen entlang der Straße
Entlang der Straßen sind mittelkronige Bäume (Rotdorn-Crataegus oxyacantha) mit einem Stammumfang von 12-14cm in 1m Stammhöhe, 3x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt 10-15m. Die Bäume sind wirksam gegen Umknicken und Verbiß zu schützen. Der Anwachsschutz ist durch Dreibock mit Baumgurt bzw. überfahrbare Baumgitter zu sichern.

10.2 Öffentliche Grünflächen
Pflanzflächen an der südlichen Grenze der Plangebietes
An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Eingrünung mit einer 3-reihigen Strauchpflanzung mit mindestens 5 verschiedenen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Südlich des Friedhofes sind alle 25m einzeln stehende groß- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Pflanzflächen an der östlichen Grenze des Plangebietes

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist südlich des Friedhofes eine Eingrünung mit einer 2- bis 3 reihigen Strauchpflanzung mit mindestens 5 verschiedenen Gehölzarten vorzunehmen.
An der östlichen Grenze des Plangebietes, das gleichzeitig den Friedhof begrenzt, ist eine Eingrünung mit einer einreihigen Strauchpflanzung und an der westlichen Grenze des Friedhofes eine Eingrünung mit einer 2- reihigen Strauchpflanzung mit mind. 5 verschiedenen Gehölzarten vorzunehmen.
Es sind alle 25m einzeln stehende groß- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen.
Die verbleibenden Flächen sind mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Pflanzflächen der Parkplätze
Es sind je 5 Stellplatzflächen mindestens 1 groß- bis mittelkroniger Baum mit mindestens 12-14cm Stammumfang mit 1 m Stammhöhe zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen.

Pflanzflächen im "Rondell"
Pflanzflächen um den nördlichen Parkplatz
Es sind mindestens 3 Baumgruppen mit je 2-3 einheimischen Laubbäumen, Stammumfang 10-15cm in 80cm Stammhöhe, zu pflanzen. Im Sicherheitsbereich der vorhandenen Mittelspannungsleitungen ist eine Pflanzung von Bäumen unzulässig.
Die verbleibenden Flächen sind mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Pflanzungen nördlich des Friedhofes
Die Fläche ist mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Pflanzflächen nördlich des Friedhofes
Die Fläche ist mit Gebrauchsrasen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

10.3 Pflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf den geplanten Grundstücken sind je 2 Laubbäume, auch Obstbäume möglich, Stammumfang 10-12cm Stammhöhe, zu pflanzen.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung sind bis max. 0,7m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
siehe Einzeichnung im Plan

II. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich 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 DSchG M-V).

2. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998 s. 12ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier für der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeuge, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

4. Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmal ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

III Hinweise

Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Bäume:	Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)	Corylus avellana (Haselnuß)
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Acer Platanoides (Spitzahorn)	Hippophae Chamnoides (Sanddorn)
Quercus petraea (Taubeneiche)	Rosa canina (Hundsrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa cene (Kartoffelrose)
Juglans regia (Walnuß)	Berberis vulgaris (Berberitze)
Aesculus hipocastanum (Roß-Kastanie)	Cornaceae sanguinca (roter Hartriegel)
Betula pendula (Weißbirke)	Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Fraxinus excelsior (Esche)	
Corylus coluna (Baumhasel)	
Craataegus morogyna (Weißdorn)	
Crataegus oxyacantha (Rotdorn)	

Satzung der Gemeinde Mönkebude über 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/97 "Pommersches Runddorf"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl.I S.3018) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Mönkebude vom 26.03.2009 Beschluss-Nr. 038/017/2009 folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/97 "Pommersches Runddorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.09.2007

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2009 bis zum 23.02.2009 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 23.12.2008 bis zum 30.03.2009 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 05.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

6. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und der daraus hervorgegangenen Begründungen/Ergänzungen ist eine neue Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 06.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.03.2009 gegeben

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2009 gebilligt.

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

9. Die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 26.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Mönkebude, den 02.04.2009

Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 11 Mai 2009 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.

Pasewalk, den 14 Mai 2009

Der MATTHIESEN Katasteramtsleiter FACHDIENSTLEITER 5.3 FD VERMESSUNG & KATASTER

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Mönkebude, den 07.04.2009

Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden im amtlichen Mitteilungsblatt Jahrgang 5 Nr.04 vom 08.04.2009.
In der Bekanntmachung 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) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 08.04.2009 in Kraft getreten.

Mönkebude, den 09.04.2009

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 2/97 1. Änderung

"Pommersches Runddorf"

DER GEMEINDE MÖNKEBUDE

Datum	Änderungsvermerk	Bearbeiter

BAUPLANUNGSBÜRO*ANGELA ZEISLER
für Hochbau
17358 Torgelow * Wilhelmstrasse 48

Bauherr/Objekt	Gemeinde Mönkebude über Amt "Am Stettiner Haff" Stettiner Strasse 1 17367 Eggesin			
Bearbeiter: Schwenn	Maßstab: 1: 1000	Projekt-Nr.	Datum: 20.01.2008	gez.: 24.03.2009

H/B = 579.2 / 1765.7 (1.02m²)