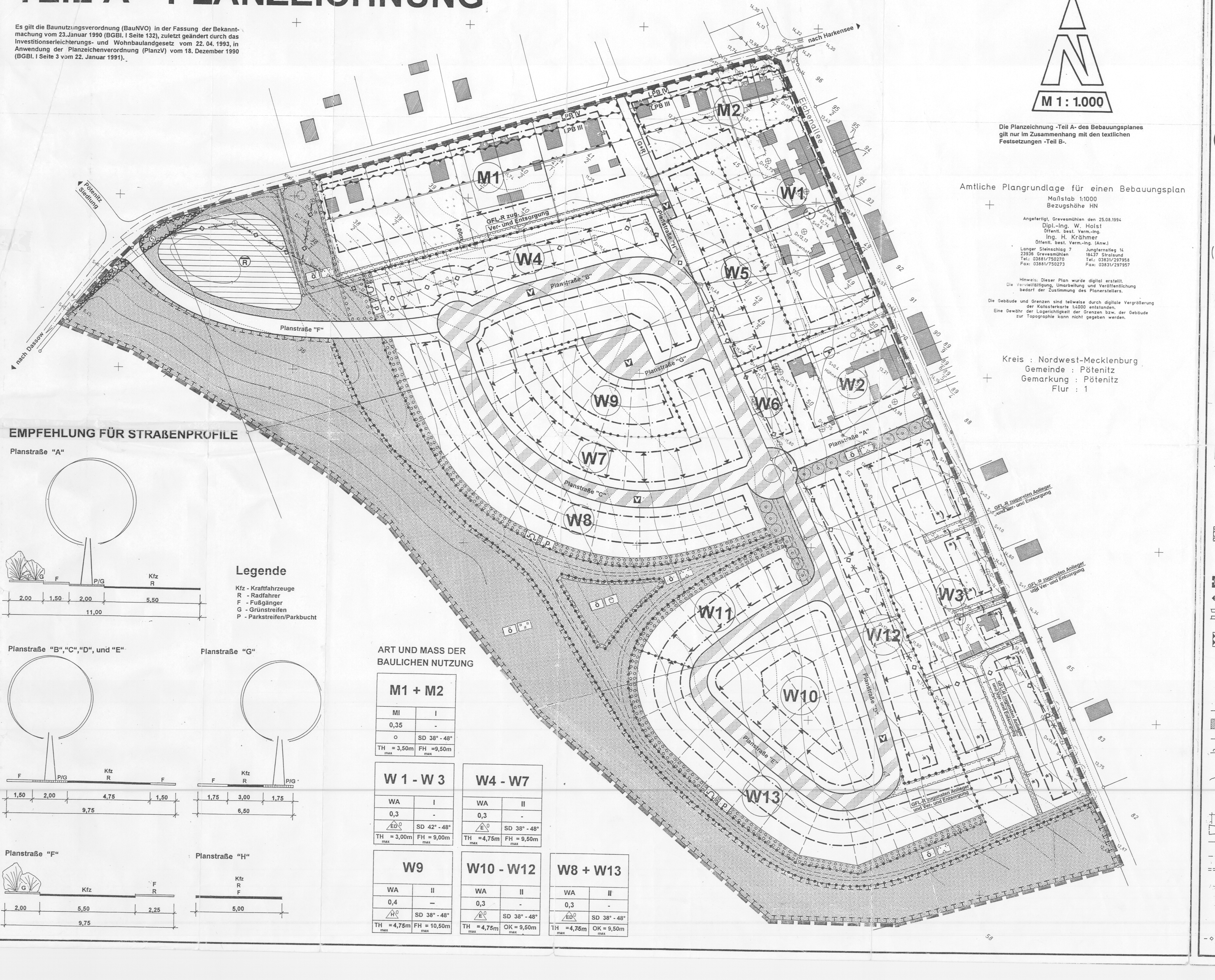
SATZUNG DER GEMEINDE PÖTENITZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1
WOHNGEBIET AM DORF-SCHLAG

SATZUNG
DER GEMEINDE PÖTENITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR .1 GEMÄSS § 10 BAU GB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pötenitz vom....................... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Am Dorf - Schlag", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).


M 1 : 1.000
nach Harkensee
Eichenallee
Pötenitz Siedlung
nach Dassow
M1
M2
W1
W2
W3
W4
W5
W6
W7
W8
W9
W10
W11
W12
W13
LPB IV
LPB III
G+R
GFL-R zug. Anlieger Ver- und Entsorgung
GFL-R zugunsten Anlieger und Ver- und Entsorgung
4,00m
Planstraße "A"
Planstraße "B"
Planstraße "C"
Planstraße "D"
Planstraße "E"
Planstraße "F"
Planstraße "G"
Planstraße "H"
Planstraße "A": G F P/G Kfz R 2,00 1,50 2,00 5,50 11,00
Planstraße "B","C","D", und "E": F P/G Kfz R F 1,50 2,00 4,75 1,50 9,75
Planstraße "G": F Kfz R P/G 1,75 3,00 1,75 6,50
Planstraße "F": G Kfz F R 2,00 5,50 2,25 9,75
Planstraße "H": Kfz R F 5,00

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

Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan
Maßstab 1:1000
Bezugshöhe HN

Angefertigt, Grevesmühlen den 25.08.1994
Dipl.-Ing. W. Holst
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Ing. H. Krähmer
Öffentl. best. Verm.-Ing. (Anw.)

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Tel.: 03881/750270
Fax: 03881/750273

Jungfernstieg 14
18437 Stralsund
Tel.: 03831/297958
Fax: 03831/297957

Hinweis: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planerstellers.

Die Gebäude und Grenzen sind teilweise durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte 1:4000 entstanden. Eine Gewähr der Lagerichtigkeit der Grenzen bzw. der Gebäude zur Topographie kann nicht gegeben werden.

Kreis : Nordwest-Mecklenburg
Gemeinde : Pötenitz
Gemarkung : Pötenitz
Flur : 1

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFILE

Legende
Kfz - Kraftfahrzeuge
R - Radfahrer
F - Fußgänger
G - Grünstreifen
P - Parkstreifen/Parkbucht

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

M1 + M2	
MI	I
0,35	-
o	SD 38° - 48°
TH max = 3,50m	FH max =9,50m

W 1 - W 3	
WA	I
0,3	-
o ED	SD 42° - 48°
TH max = 3,00m	FH max = 9,00m

W4 - W7	
WA	II
0,3	-
o E	SD 38° - 48°
TH max =4,75m	FH max = 9,50m

W9	
WA	II
0,4	–
o H	SD 38° - 48°
TH max =4,75m	FH max = 10,50m

W10 - W12	
WA	II
0,3	-
o E	SD 38° - 48°
TH max =4,75m	OK max = 9,50m

W8 + W13	
WA	II
0,3	-
o ED	SD 38° - 48°
TH max =4,75m	OK max = 9,50m

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)	
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
(z.B. ⓪,5	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß)	
z.B. 0,25	Grundflächenzahl	
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax.= 3,50 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FHmax.= 9,50 m	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	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
—·—·—	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
(P	öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
G+R	Geh- und Radweg)	
	5. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 (1) 12,14 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	
R	Regenwasserrückhaltebecken	
	6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ (1) 13 BauGB § (6) BauGB
(—◆—◆—	oberirdisch	
—◇—◇—	unterirdisch)	
	7. GRÜNFLÄCHE	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
ö p	öffentliche / private Grünflächen	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
" "	Wiese	
	Schutzgrün	
	8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 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
	schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
⊙	Anpflanzgebot für Bäume	
⊙	Erhaltungsgebot für Bäume	
	10. SONSTIGE PLANZEICHEN	
S	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
	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 Pötenitz	§ 9 (7) BauGB
↔	Hauptfirstrichtung	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V. mit Text - Teil B	§ 9 (1) 24 BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich, z.B. LPB III, i.V. mit Text - Teil B	
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	1. DARSTELLUNGEN IM BESTAND	
43	Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Zaun	
	vorhandene Hecke	
⊗	vorhandener Kanalisationsschacht	
10	Höhenlinie	
	2. DARSTELLUNG FÜR DIE PLANUNG	
5,00	Bemaßung in Metern	
	Sichtdreiecke	
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche	
○	beispielhafte Anpflanzung von Bäumen	
M1	Bezeichnung der Teilgebiete in MI-Gebieten, lfd. Nr.	
W1	Bezeichnung der Teilgebiete in WA-Gebieten, lfd. Nr.	
-◇-✕-◇-	Kennzeichnung entfallender Darstellungen z.B. unterirdische Leitung	

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 DER GEMEINDE PÖTENITZ (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

3. GRUNDSTÜCKSBREITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Grundstücke, die der Errichtung von Einzelhäusern dienen, sind in einer Mindestbreite von 20,00 m vorzusehen.

3.2 Grundstücke, die der Errichtung von Doppelhäusern dienen, sind für ein Doppelhaus in einer Mindestbreite von 30,00 m vorzusehen (je Doppelhaushälfte mindestens 15,00 m).

3.3 Ausnahmen von den Regelungen unter 3.1 und 3.2 sind lediglich zulässig, sofern sich Grundstücke an annähernd rechtwinkligen Kurvenbereichen von Straßen befinden. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung dürfen dadurch jedoch nicht berührt werden.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser und Doppelhaushälften mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den W- und in den M-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den W- und M-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - und Garagen und überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mir ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

6.2 Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 2, 3 BauNVO.

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

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

8. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung sind Firstrichtungen bis zu 50 % der festgesetzten Firstlängen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

1.1 In den Baugebieten W1 und W2 darf das Längen - Breiten - Verhältnis der Wohngebäude, die unmittelbar an der Eichenallee liegen, 3:1 nicht unterschreiten.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

1.3 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.4 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

1.5 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

1.6 Darüberhinaus ist die Fassade insbesondere durch Sockel und Simse zu gliedern.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind mit rot-, braun- oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2.2 **Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zusätzlich sind in den Gebieten W 4 - W 13 auch symmetrische Mansarddächer zulässig.**

2.3 In den W- und in den M-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 38° und 48° zulässig.

2.4 Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.5 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.6 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,75 m und giebelseitig maximal 0,50 betragen.

2.7 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.8. Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

2.9 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.10. Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muß in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

2.11 Frontispize und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Hauptdaches einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

2.12 Bei Doppelhäusern sind für das jeweilige Gebäude gleiche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

*) 2.13 Bei der festgesetzten Traufhöhe von 4,75m sind die Dachflächen auf mindestens 2 Seiten abzuschleppen. Die Abschleppung hat bis zu einer Tiefe (Höhenlage) zu erfolgen, die einen Abstand von maximal 3,50m zwischen der verlängerten Erdgeschoßfußbodenoberkante und der Traufe der Dachfläche einhält.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung und glatt geputzte Wandflächen in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.

3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl.

3.4 Die Außenwände von Anbauten sind in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.5 Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.

3.6 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

3.7 In den Gebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die im einzelnen betrachteten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4.2 Für ein Gebäude sind jeweils einheitliche Farben für die Fensterrahmung zu wählen.

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken.

5.2 In den W-Gebieten sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 m betragen.

5.3 In den W-Gebieten dürfen selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung nicht verwendet werden. Auch Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Einfriedungen sind an den öffentlichen Straßen als Hecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m und als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Holzfeldern bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Schmiedeeiserne Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Kurze Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sind in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter gestattet. Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die seitliche Ausladung von Hecken darf die zugehörige Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

6.2 Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen, die an öffentliche Flächen grenzen, sind nur Hecken - auch mit innenliegendem Maschendrahtzaun - mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

6.3 Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln - auch in Kombination mit gelben Ziegeln - oder aus Feldsteinen herzustellen.

7. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

8. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

III. GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind in standortgerechten heimischen Arten zu pflanzen. Insbesondere sind zu verwenden: Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Spitzahorn, Sommerlinde, Roßkastanie.

2. Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Straucharten zu verwenden: Haselnuß, Eingriffliger Weißdorn, Eberesche, Himbeere, Brombeere, Hundsrose, Schlehe, Traubenkirsche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Flieder, Faulbaum. Sie sind in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedung ausgeschlossen.

3. Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind in den dafür festgesetzten Bereichen durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind die unter 1. und 2. genannten Gehölzarten zu verwenden.

4. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung vorzunehmen. Je Vorgarten - außer im W9-Gebiet - sind mindestens zwei Solitärsträucher zu pflanzen. Innerhalb der Vorgärten sind auch einzelne exotische Ziergehölze zulässig.

5. An den Straßen und verkehrsberuhigten Bereichen sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, in einem maximalen Abstand von 25 m einzusetzen. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit Rasen zu begrünen, sofern keine Parkplätze vorgesehen sind. Einzelne niedrige Sträucher können gepflanzt werden. Abschnittsweise ist jeweils nur eine der o.g. Baumarten zu verwenden.

6. Die am westlichen Plangebietsrand als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Ab dem 01.06. des jeweiligen Kalenderjahres ist die Fläche zu mähen oder zu beweiden. Die Beweidung darf vom 01.05. - 30.11. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen; bei Beweidung ist der Abtriebstermin nicht vor dem 01.10. des jeweiligen Kalenderjahres vorzunehmen.

7. Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegene Regenwasserrückhaltebecken / Regenwasserreinigungsbecken für anfallendes Oberflächenwasser ist so herzurichten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann. Es sind flachgeneigte Böschungen in einem Verhältnis von 1:2,5 bis 1:5 auszubilden.

8. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

9. Die Pflanzarbeiten sind bis spätestens ½ Jahr nach Bauabnahme der Hochbauten grundstücksbezogen durchzuführen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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 von Mitarbeitern 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 DSchG M-V).

V. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

Zum Schutz der Wohnbebauung innerhalb der Mischgebiete M1 und M2 vor Verkehrslärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen sind zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.

2. Ersatzweise wird für die straßenzugewandten Gebäudefronten auf den Teilflächen M1 und M2 bis zu einem Abstand von 11 m von der Straßenmitte passiver Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV und bis zu einem Abstand von 28 m Lärmpegelbereich III festgesetzt.

3. Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ [1] [dB(A)] Wohnräume	Büroräume
IV	40	35
III	35	30

Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

4. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt, Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

*) **Kennzeichnung von Änderungen gemäß Satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung Pötenitz vom 22.05.1997 / 17.06.1997**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ......07.10.1992...... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang ~~vom~~ .... ~~bis~~ .... erfolgt.

Pötenitz, den ..21.02.1997.. (Siegel) .... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..23.08.1995.... durchgeführt worden.

Pötenitz, den ..21.02.1997.. (Siegel) .... Bürgermeister

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

Pötenitz, den ..21.02.1997.. (Siegel) .... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..28.02.1995/ 28.08.1995/ 22.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pötenitz, den ..21.02.1997.. (Siegel) .... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ....26.06.1996......... den ~~Entwurf~~ 2.Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pötenitz, den ..21.02.1997.. (Siegel) .... Bürgermeister

6. Der ~~Entwurf~~ 2.Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ......22.07.1996...... bis zum ....05.08.1996.......... während der Dienststunden 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, durch Aushang vom 05.07.1996 bis zum ....09.08.1996......... ortsüblich bekanntgemacht worden **, durch Veröffentlichung in der OZ am 09.07.1996.**

Pötenitz, den ..21.02.1997.. (Siegel) .... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .....26.03.1997...... 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 : ..4000......... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen , den ...11.08.1997... (Stempel) .... ~~im Auftrag~~, Unterschrift Öffentl. best. Verm.-Ing.

DIPL.-ING. (FH) HEIKE KRÄHMER

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...21.02.1997.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pötenitz, den 21.02.1997 (Siegel) .... Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ......21.02.1997....... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom .....21.02.1997..... gebilligt.

Pötenitz, den 21.2.1997 (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 ....10.04.1997.......... Az.: ...IV / 61.02 - Schu/na.... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Pötenitz, den 21.2.1997 ...10.07.1997... 3.9.1997 (Siegel) .... Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..22.05./17.06.1997.. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.8.1997 Az.: IV / 61.2. Schu/na bestätigt.

Pötenitz, den 3.9.1997 (Siegel) .... Bürgermeister

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

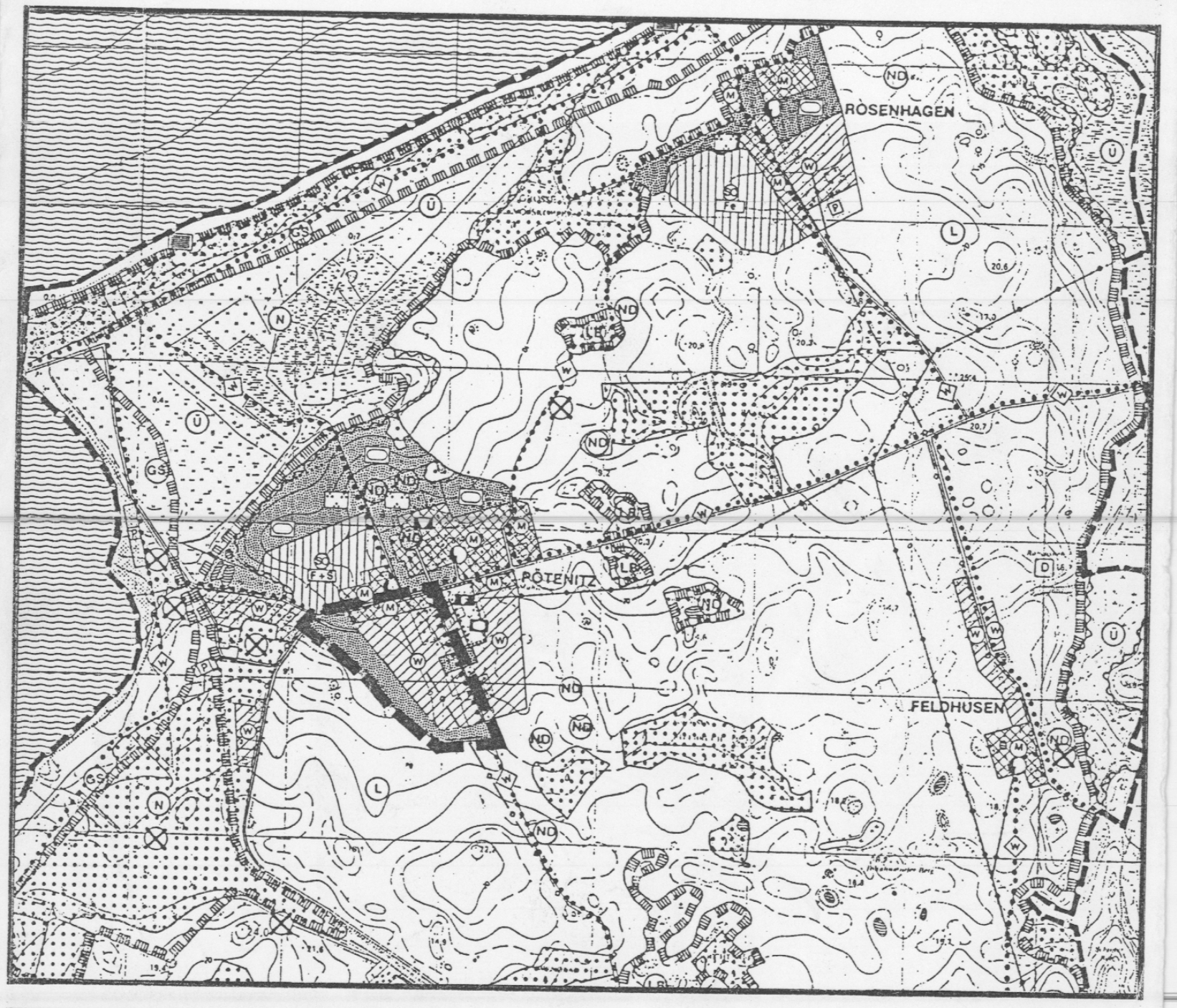
Pötenitz, den 3.9.1997 (Siegel) .... Bürgermeister

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 9.9.1997 in OZ - Ostsee Zeitung / Aushang 9.9.97 - 24.09.97 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 ~~12.9.1997~~ 25.09.1997 in Kraft getreten.

Pötenitz, den 12.9.1997 (Siegel) .... Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE PÖTENITZ
WOHNGEBIET AM DORF- SCHLAG

Gebiet wird begrenzt:
- im Norden durch die Bergstraße, die Hauptstraße des Ortes
- im Osten durch die Eichenallee,
- im Süden sowie im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



SATZUNG

Planungsstand : 22.05.1997 / 17.06.1997