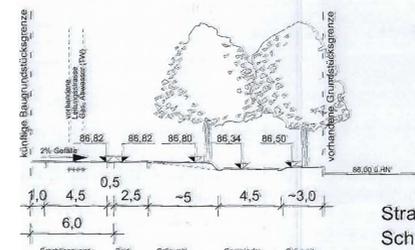


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Standortgerechte Obstbäume in MV

Apfelsorten Altonländer Pfäfersuchen Albrechtapfel Blenheim Bismarck Renette Bohnapfel Boskoop, grün Boskoop, rot Crimson Danziger Kantapfel Dörmener Rosenapfel Dörmener Renette Frost Blicher Gesetzlicher Römer Goldparmäne Graue Renette Gelber Richard	Giefhammer Cousinet Grisvensteiner Hasenkopf Hornberger Pfäfersuchen Ingrid Marie Jacob Lebel James Grievé Kaiser Wilhelm Ontario Purpurroter Cousinet Pommerscher Krummstiel Roter Kardinal Signe Thilisch Weißer Winter Calvill Zweckungsbios Renette	Blauesorten Alexander Lucas Blauenbacher Butterbirne Bosca Flaschenbirne Callise Mignon Clappes Liebling Espanez Herrensibirne Gellers Butterbirne Gräfin von Bess Gute Luise Josephin von Meckeln Königliche von Charnon Konföderation Lucas Paicau Präsident Drouard	Pflaumensorten Wangenheime Anna Spät Erwinger Frühe Hauswache Quatschpflaume Königin Victoria Kirschenorten Wendische Braune Teichners Schwarze Knorpel Schwarze Könnigin Kaisers Kirsche Kordia From Schwarze Herzkirsche
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planz V90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. i = 1
 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 FH 9,00m zulässige Firsthöhe = 9,00m
 Don Bezugspunkt bildet die Erstschleifungstraße im Bereich der Grundstückszufahrt
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB)
 Straßenbegrenzungslinien
 überörtlicher Radwanderweg
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB)
 oberirdische Leitung
 unterirdische Leitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 Bau GB)
 Grünflächen
 öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 Bau GB)
 Wasserfläche, hier: Regenwasserrückhaltebecken
- Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 b Bau GB)
 Waldfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a Bau GB)
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
 Anpflanzung
 Erhaltung
- Sonstige Planzeichen
 mit Leitungsrechten zu Gunsten des Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Aufschüttung (Böschung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 ehemalige Aufforstungsgrenze
 zu fallender Baum, hier: blitzschlaggefährdet
 Sichtdreieck; hier: Anfahrtsicht
 unverbindlich vorgesehene Grundstücksgrenzen
 Geringe Dächer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Bau NVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
 Grundflächenzahl, GRZ = 0,3
 Anzahl der Vollgeschosse i
 Die maximal zulässige Höhe des EG - Fußbodens beträgt 0,60 m über der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
 Außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen sind Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) nicht zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 L BauO M-V)
 1. Dächer
 1.1 Hauptgebäude
 zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° - 45°, sofern sie im Gesamtbild einem Satteldach entsprechen.
 1.2 Nebengebäude
 zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer
 2. Dachdeckung
 2.1 zulässig sind Dachsteindeckung, Reetdächer und Gründächer, bei Flachdächern keine Vorschriften
 2.2 Farbe der Dachsteindeckung
 zulässig sind rot bis braun und anthrazit
 3. Wand - Außenoberflächen
 zulässig sind Sichtmauerwerk, farbiger Putz, Holz und Glas
 Begrünung
 1. Die zur Erzielung der gewünschten Grundstückstiefe und zur Erfüllung der Forderungen des Waldgesetzes MV notwendige Rücknahme von 10 m des in 2001 bereits gepflanzten Waldstreifens ist in gleicher Qualität auf der "Rückseite" anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 2. Die plangemäß im Straßenkurvenbereich ausgewiesene Fläche erhält ein zur Löschwasserentnahme geeignetes Regenwasserrückhaltebecken und wird im übrigen parkartig gestaltet.
 3. Die im Plangeltungsbereich erhaltene Baumreihe an der Ortsdurchfahrt wird nach im wesentlichen abgeschlossener Bautätigkeit durch 5 Einzelbäume, Rotkastanien 3x verschult, ergänzt. 3 weitere gleiche Einzelbaumpflanzungen erfolgen in naher Zuordnung zum Plangeltungsbereich in Richtung Gutshof.
 4. Die vorhandenen Alleebäume sind während der Bauarbeiten im Kronenaufbereich nachhaltig zu schützen.
 5. Je Baugrundstück besteht die Pflanzpflicht von je 2 großkronigen Bäumen. Diese Pflanzpflicht kann auch mit Obstbäumen erfüllt werden. (siehe Auflistung der in MV als standortgerecht beurteilte Obstbäume unterhalb der Planzeichnung)
 6. Keine Festsetzung, sondern nachrichtliche Übernahme aus den planbegleitenden Okovereinbarungen.
 Eine waldaufbildende Heckenpflanzung ist entlang der südlichen Waldkante auf 310 m Länge vorgesehen und zu realisieren. Sie liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs, wenngleich unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze.
 Die Pflanzung erfolgt vor Genehmigungserlangung für den B-Plan auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen in der Art eines ÖKO-Kontos.

VERFAHRENSVERMERKE

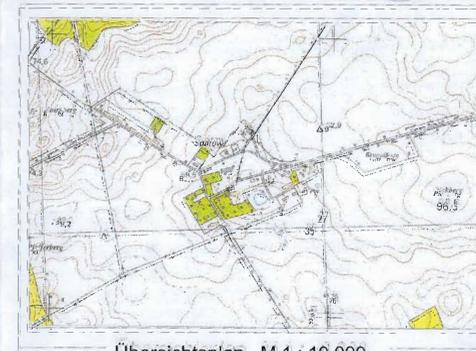
- Präambel
- Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L-BauO M-V vom 08.05.1998) wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 für das Gebiet Wohnsiedlung Sparow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung erlassen.
 (L-BauO M-V S. 643), geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (S. 60, 61, 62) Rechtsgrundlage:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichnungsverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3)
 - Landesbauordnung (L-BauO M-V) vom 28.04.1994, geändert durch das am 30. April 1998 in Kraft getretene Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutzgesetz.
- Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.08.01 aufgestellt.
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang:
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (gemäß § 21 LPLG M-V) durch Planungsanstalt beteiligt worden:
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist nach Bekanntmachung im "Amtsspiegel" am 13.06.2002 durchgeführt worden:
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 28.10.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.07.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung zum Plan haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.07.02 bis 12.08.02 öffentlich ausgelegen.
 13.11.02 - 30.12.02
 09.01.04 - 09.08.04
 Die öffentliche Auslegung erfolgte im Amt Malchow Land zu den Öffnungszeiten:
 Montags 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
 Dienstags 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
 Mittwochs 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
 Donnerstags 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
 Freitags 08.00 - 12.00 Uhr
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Amtsspiegel" Nr. 12 vom 01.07.02, bekanntgemacht worden.
 Nr. 23 vom 01.07.02, bekanntgemacht worden.
 Nr. 13 vom 28.06.04
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der berührten Bürger, sowie der Träger öffentlicher Belange am 22.04.04 sowie am 09.08.04 geprüft und die Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden:
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Der abschließend geänderte Bebauungsplan wurde zusammen mit der Begründung in der Gemeindevertretung am 22.05.04 gebilligt und beschlossen.
 Nossentiner Hütte, den 19.10.04 Der Bürgermeister
 - Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird durch Erlass der hiesigen Verwaltungsbehörde vom 19.10.04, AZ: 2004/1000, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

10. **Katastervermerk**
 Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 07.10.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
 Die fälschliche Darstellung der Grenzpunkte wurde überprüft.
 Die vollständige und lägerrichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
 Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Waren, den 13.10.2004 Leiter des Katasteramtes: [Signature]

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch **Beitriffsbeschluss** durch die Gemeindevertretung vom 21.03.02 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
 Das wurde durch Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.04 bestätigt.
 Nossentiner Hütte, den 05.07.06 Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Nossentiner Hütte wird hiermit ausgefertigt.
 Nossentiner Hütte, den 05.07.06 Der Bürgermeister

13. Die **Erteilung der Genehmigung** des Bebauungsplan Nr. 07 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 10.07.06 im "Amtsspiegel" bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 07 ist am 10.07.06 in Kraft getreten.
 Nossentiner Hütte, den 27.07.06 Der Bürgermeister



SATZUNG

der Gemeinde Nossentiner Hütte über den Bebauungsplan Nr.07 "Wohnsiedlung Sparow am Weg nach Alt-Schwerin" anteilig für die Flurstücke 5/1, 4 und 70 in der Flur 2 der Gemarkung Sparow.

Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Nossentiner Hütte WOHSIEDLUNG SPAROW AM WEG NACH ALT-SCHWERIN

in der gemäß 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überarbeiteten Fassung vom Oktober 2004
 Investor und Vorhabenträger: [Name]