SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
ORTSLAGE KASTAHN

SATZUNG
DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR .2
GEMÄSS § 10 BAU GB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2114 1998 I S. 137) 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 sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom ..... folgende Satzung über den Beauungsplan Nr. 2 für die Ortslage Kastahn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

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

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

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

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

7. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

8. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

    ....., den ..... (Stempel) .....
    Unterschrift

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

12. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

    Kütz, den ..... (Siegel) .....
    Bürgermeister

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

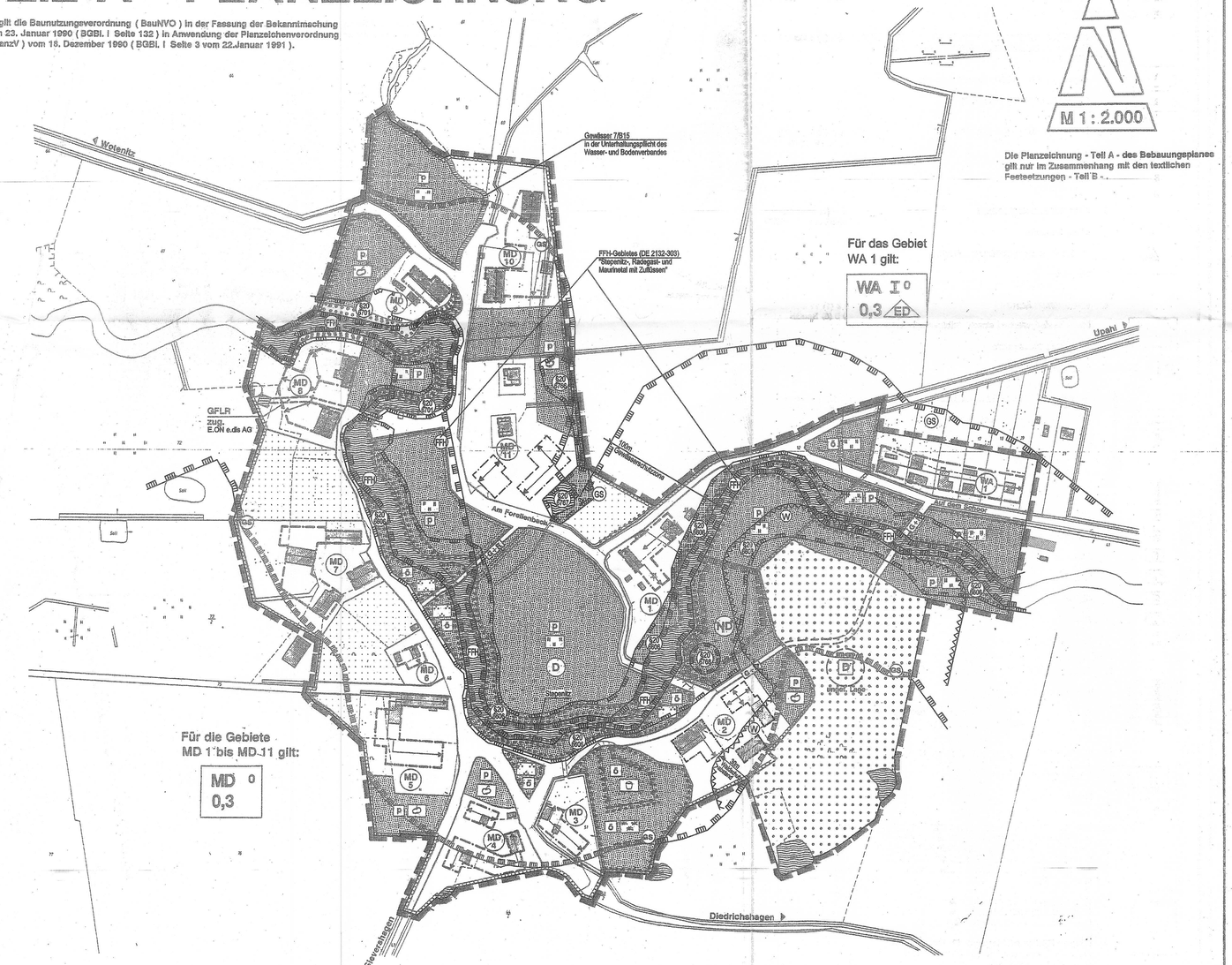
    Upahl, den ..... (Siegel) .....
    Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 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 ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs .1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf desTages der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

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

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).



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)
- MD — Dorfgebiete (gem. § 5 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN — § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB, § 9 (6) BauGB
- Straßenverkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- G+R — Geh- und Radweg

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 (1) 14 BauGB, § 9 (6) BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
- E — Elektrizität

6. GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB, § 9 (6) BauGB
- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen
- p — private Grünflächen
- Spielplatz
- Wiese, Weide
- Obstwiese
- Parkanlage
- Sukzessionsfläche

8. WASSERFLÄCHEN — § 9 (1) 16 BauGB, § 9 (6) BauGB
- Wasserflächen - stehende Gewässer
- Wasserflächen - Fließgewässer mit gehölzbestandenem Uferbereich

9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD — § 9 (1) 18 BauGB, § 9 (6) BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

10. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN — § 9 (1) 25 BauGB, § 9 (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25b BauGB, § 9 (6) BauGB
- Schmale Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — § 9 (6) BauGB
- §20/6806 — Umgrenzung der § 20 Biotope gem. LNatG M-V, mit lfd. Nr. z.B. §20/6806
- FFH — Umgrenzung des FFH-Gebietes (DE 2132-303) "Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen"
- ND — Naturdenkmal
- GS — Gewässerschutzzone, 100m

11. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ — § 9 (6) BauGB, § 172 (1) BauGB
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 (6) BauGB
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 (6) BauGB

12. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
- Hauptfirstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 — § 9 (7) 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
- W — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, W - 30m Waldschutzabstand

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- 11 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Geh- und Radweg in Waldfläche

HINWEIS:

Die Ortslage Kastahn liegt innerhalb des IBA-Gebietes "Stepenitz-Maurine-Radegast" (MV 027)

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a) WA - Gebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb auch ausnahmsweise nicht zulässig.

b) MD - Gebiete
In den Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 und Nr.9 sowie (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a) WA - Gebiete
Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt

b) MD - Gebiete
Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit einer Dachneigung unter 20° darf die Traufhöhe bis zu 5,50 m betragen.

3. Überbaubares Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung der Grundflächen für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 unzulässig.

4. Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
a) WA - Gebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

b) MD - Gebiete
In den Dorfgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
In allen Baugebieten darf die konstruktive Sockelhöhe eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
Als Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils.

6. Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten
(§ 11 Abs.10 BauNVO)
Für die überwiegend bereits bebauten Gebiete innerhalb des Plangebietes wird bestimmt, dass für vorhandene bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die bei Festsetzung der Baugebiete nach § 4 und 5 BauNVO in diesen überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wären, dass Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen und dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudehülle dienen, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Baukörper
In den MD - Gebieten müssen die Baukörper die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach erhalten. Das Längen-Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,3:1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

2. Dächer
a) WA - Gebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner und matter Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Es sind Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig ist ein Dachüberstand bis maximal 40 cm zulässig.

b) MD - Gebiete
In den Dorfgebieten sind neben Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit roter bis rotbrauner Harteindeckung oder mit Rohr zu decken. Bei ehemals mit Rohr gedeckten Gebäuden sind ersatzweise auch Wellteilen oder Bleche in mittel- bis dunkelgrauen Farbtönen zugelassen. Auf landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch rotbraune oder hellgraue Wellteilen bzw. Bleche verwendet werden.
Für die Dachneigungen werden 45° bis 55° festgesetzt Die Walme können Neigungen bis75° besitzen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend.
Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben zulässig. Liegende Dachfenster werden nur an den von der Dorfstraße nicht sichtbaren Dachflächen zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten sowie der liegenden Dachfenster darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen dem Dachaufbau und der Traufe muss ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden. Die Firsthöhe der Gauben darf 1,0 m nicht überschreiten. Es ist jeweils nur eine Gaubenreihe zulässig. Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 60 cm und giebelseitig maximal 40 cm betragen.

2. Außenwände
a) WA - Gebiete
Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk und glatt verputzte Wandflächen in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz- dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Glänzende Baustoffe und kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel sind nicht zulässig. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig.
Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
Bei Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

b) MD - Gebiete
Für die Außenwandgestaltung sind rotes bis rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk, glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen sowie Fachwerk mit ziegelsichtiger oder verputzter Ausfachung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.
Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist der Anteil von Holz nicht begrenzt. Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe sowie kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel. Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

3. Außenwandöffnungen
a) WA - Gebiete
Fenster sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 1,0 m² sind Untergliederungen erforderlich.

b) MD - Gebiete
An Wohngebäuden und sonstigen für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden sind die Fenster als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate entstehen.
Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 0,75 m² ist eine Untergliederung vorzunehmen.
Fenster und Türen sind bei den o.g. Gebäuden nur aus Holz zulässig.
An landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und anderen Wirtschaftsgebäuden sind auch Fenster aus Beton und Metall gestattet Fenster sind in den Farben weiß oder grün zu streichen. Türen und Tore können grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun gestrichen werden. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

4. Einfriedungen
a) WA - Gebiete
Einfriedungen von Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Laubholzhecken oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün oder rotbraun zu streichen.

b) MD -Gebiete
In den Dorfgebieten sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Laubholzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Holzfüllung zulässig.
Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie wirtschaftlichen Zwecken dienen.
Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün bzw. rotbraun zu streichen.

5. Werbeanlagen
a) WA - Gebiete
Werbeanlagen sind in den WA - Gebieten nur als Schilder an Zäunen oder an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m zulässig. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung erlaubt.

b) MD - Gebiete
In den MD - Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden unterhalb der Traufe in Form von Schildern oder als aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung bis zu einer Größe von 0,75 m² gestattet. Selbstleuchtende Schrift ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen
Bei den öffentlichen Geh- und Radwegen ist eine Befestigung nur mit wassergebundenen Decken zulässig. Für Zugangswege zu Gebäuden und Zufahrten auf den Grundstücken sind fugenlose Beläge unzulässig.
Bei Hofbefestigungen in den MD - Gebieten sind Natursteinpflaster oder wassergebundene Schotterdecken zu verwenden.

7. Abfallbehälter
Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

III. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1. Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauernd zu erhalten. Beim Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese in standortgerechten heimischen Arten nachzupflanzen. Pflegemaßnahmen an den Gehölzen sowie das Köpfen von Weiden sind gestattet.

2. Die als schmale Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Kopfweidenreihen und Feldhecken sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Abgängige Teile sind angleich zu ersetzen.

3. Die als Wiesen/Weiden festgesetzten Grünflächen sind jährlich ab dem 01.06. mind. 2 x zu mähen oder zu beweiden.
Eine Beweidung darf nur zwischen dem 01.05. und dem 30.11. stattfinden. Der Abtrieb darf nicht vor dem 01.10. erfolgen. Zwischen dem 01.04. und dem 31.05. ist eine Bodenbearbeitung nicht zulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

4. Auf den als Streuobstwiesen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten bzw. standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen. Die Fläche ist entsprechend Pkt. 3 zu behandeln.

5. Die als Sukzessionsflächen festgesetzten Grünflächen sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind ggf. zur Erhaltung bzw. Förderung des Bewuchses durchzuführen.

6. Die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche ist gegenüber der umliegenden Sukzessionsfläche durch einen Zaun abzugrenzen, um die Sukzessionsfläche vor Zerstörungen zu schützen.

7. In den WA - Gebieten ist in den Vorgärten eine Bepflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung kann aus Baum- Strauch- oder Staudengruppen bzw. deren Kombination bestehen. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil.

8. In den MD - Gebieten sind auf den von öffentlichen Flächen einsehbaren Grundstücksteilen nur einheimische Gehölze und Obstbäume zulässig.

9. Als Ausgleich der Beeinträchtigungen des Kleingewässers sind neun Baumpflanzungen auf dem betroffenen Grundstück im Gebiet MD 11, Flurstück 10/10, Flur 1 in der Gemarkung Kastahn durchzuführen. Es sind ausschließlich standortgerechte einheimische Arten gemäß folgender Gehölzliste zu verwenden. Für die Baumpflanzungen ist mindestens eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Gehölzausfällen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzliste:
Bäume: Hochstamm 3xv Stammumfang 18- 20 cm mit Ballen,
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Stiel-Eiche (Quercus robur).
Obstgehölze: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen,
Apfel: „Gravensteiner", „Prinzenapfel", Birne: "Augustbirne", „Graf Moltke",
Kirsch: „Morellenfeuer", „Kassens Frühe Herzkirsche".

IV. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224-2, berichtigt S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. And. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals erfallen.

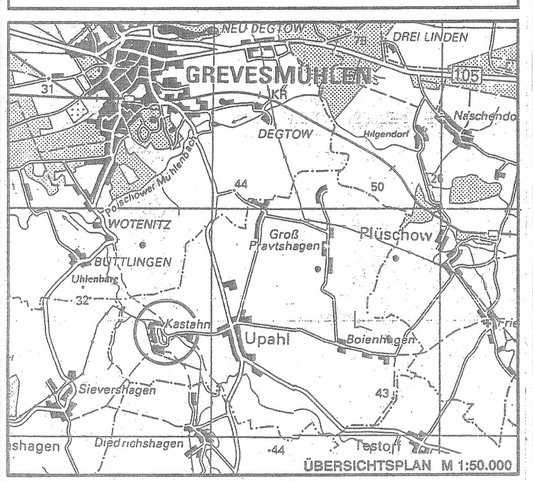
2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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).

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Fässgskeiten u.ä. auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG sind Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baustoffals verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. Munitionsfunde
Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

SATZUNG
DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2
ORTSLAGE KASTAHN

Das Gebiet wird in allen Richtungen begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/705-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/705-50

Planungsstand: 02. März 2006

ERNEUTER ENTWURF