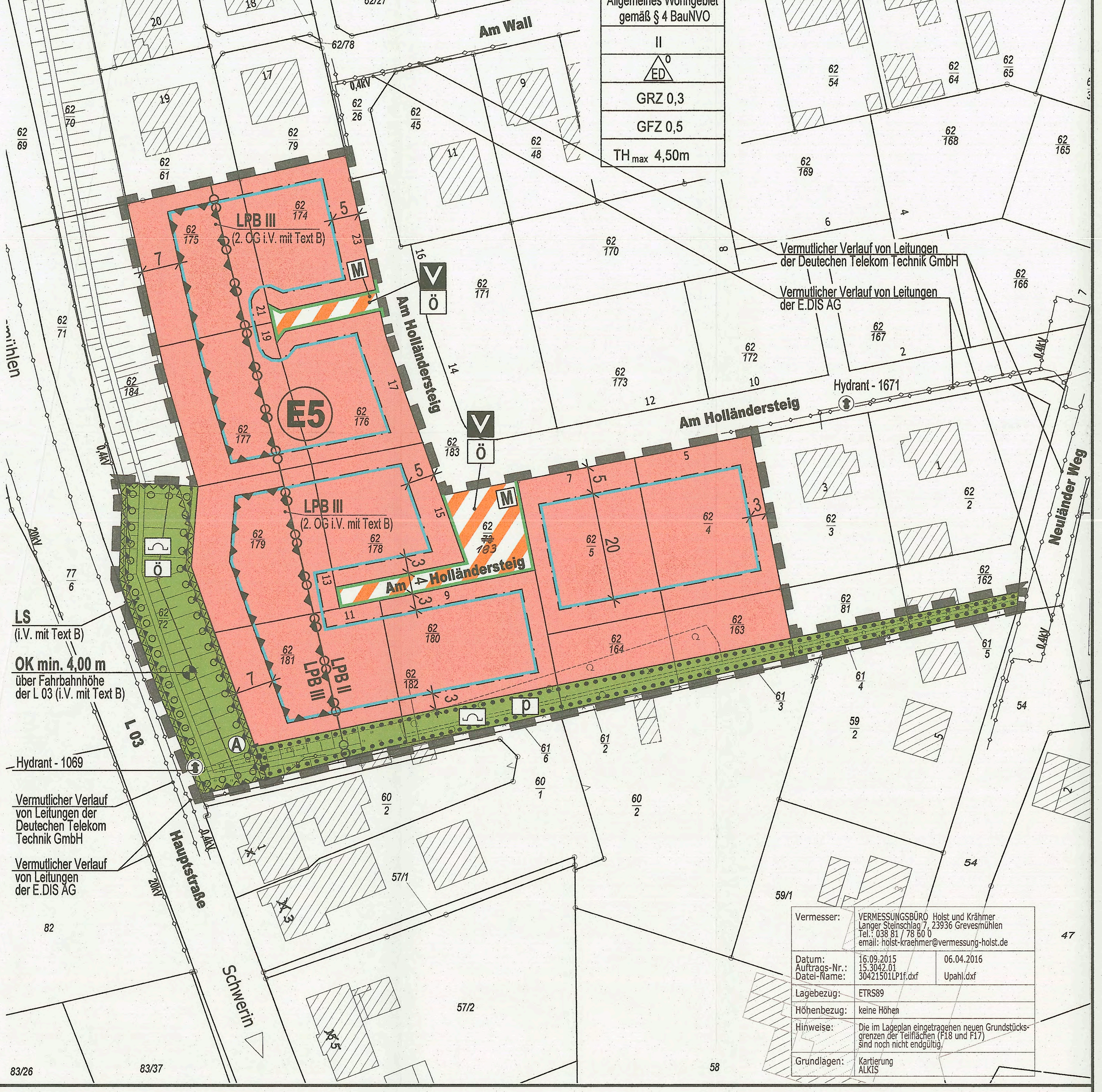
SATZUNG
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
WOHNGEBIET UPAHL - NORD DER GEMEINDE UPAHL

TEIL A - PLANZEICHNUNG

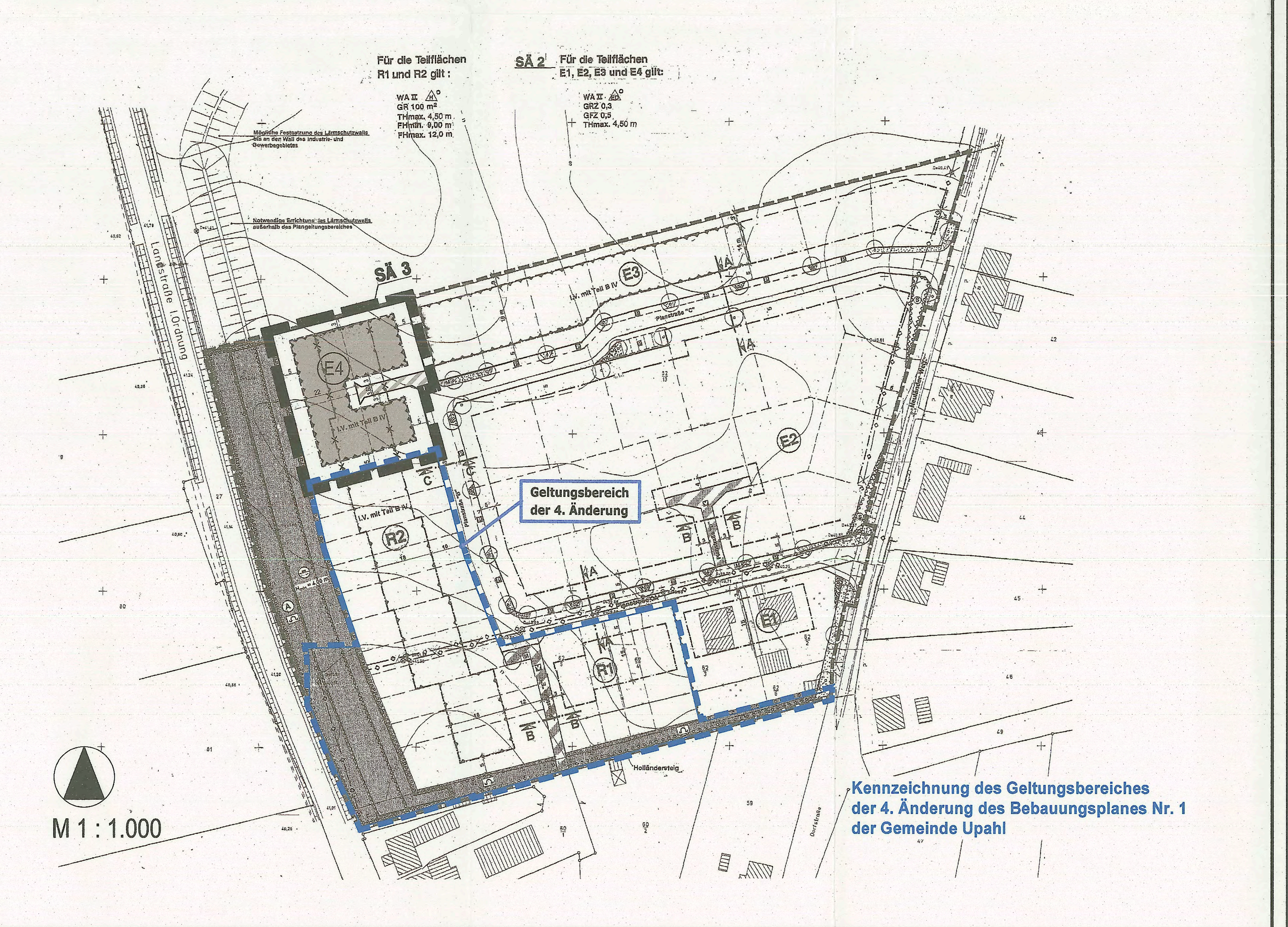
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

M 1 : 500

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



AUSZUG AUS DER SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 WOHNGEBIET UPAHL - NORD



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
E5	Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung der Teilfläche, hier E5	§ 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier GRZ 0,3, als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl, hier GFZ 0,5, als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH_{max} 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 18 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuder zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
ö	öffentliche Verkehrsfläche	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Schutzgrün	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
LPB III (2.OG i. V. mit Text B)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB III = Lärmpegelbereich III, 2. OG i.V.m. Teil B - Text	§ 9 (1) 24 BauGB
LS (i. V. mit Text B)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LS = Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) i.V.m. Teil B - Text	§ 9 (1) 24 BauGB
LPB III / LPB II	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B	§ 9 (1) 24 BauGB
A	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A-Anbauverbotszone)	§ 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl	§ 9 (7) BauGB
OK min. 4,00 m über Fahrbahnhöhe der L 03 (i. V. mit Text B)	Oberkante der Lärmschutzeinrichtung als Mindestmaß i.V.m. Teil B - Text	§ 9 (1) 24 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
62/5	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude mit Haus-Nr.
	vorhandene Böschung
5	Bemaßung in Metern
M	Müllbehältersammelplatz (M) [zur Abholung am Entsorgungstag]

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
Hydrant - 1069	vorhandener Hydrant mit lfd. Nr.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE UPAHL FÜR DAS WOHNGEBIET UPAHL-NORD IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)/ Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugspunkt für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

2.2 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.
Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) festgesetzt.

2.3 Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

2.4 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem festgesetzten unteren_Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

2.5 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.

3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen nach § 12 BauNVO müssen außerhalb von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO müssen außerhalb von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche einhalten.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN – ANBAUVERBOTSZONE I.V. m. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles in einem Mindestabstand von 1,00 m zum Geltungsbereichsrand zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄ UDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardendächer auszubilden. Die Dachneigungen muss mindestens 20° und darf maximal 48° betragen. Für Mansardendächer wird festgesetzt, dass der an der Traufe anschließende Teil 58° nicht überschreiten darf.
Die festgesetzten Dacheindeckungen, Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Neben- und Wirtschaftsgebäuden und Wintergärten.
Dachaufbauten sind maximal bis zu 50 % der Dachlänge zulässig. Anlagen der Solarenergiegewinnung und liegende Dachfenster sind bis maximal 20 % der jeweiligen Seite des Hauptdaches zulässig.
Bei Doppelhäusern sind für die Hauptbaukörper jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Dachneigungen jeweils für die Hauptbaukörper zu verwenden.

2. AUSSENWÄNDE

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 Farbtöne. Zulässig sind Kombinationen der Arten der Wandgestaltung.
Nicht zulässig sind:
- glänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.),
- 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.

3. FENSTER

Für Fenster mit einer Größe von mehr als 1,50 m^2 Glasfläche sind Untergliederungen erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Straße und zu den verkehrsberuhigten Bereichen sind in Form von Laubholzhecken bis zu maximalen Höhe von 1,20 m oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig.
Bei nebeneinanderliegenden Terrassen z.B. bei Doppelhäusern darf der Sichtschutz eine Höhe von 1,80 m und eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten.

5. GESTALTUNG VON VERKEHRSANALGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche sind kleinteilige Baustoffe – Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker – verwenden.

6. ABFALLBEHÄLTER

In allen Gebieten sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Für die über Stichwege erschlossenen Grundstücke sind Müllbehältersammelplätze festgesetzt, auf denen die Behälter am Entsorgungstag durch die Bewohner der betroffenen Grundstücke bereitzustellen sind.

7. WERBEANLAGEN

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es sind nur Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,80 m zulässig.

8. VORGÄRTEN

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze der sogenannte Vorgarten ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Zuwegungen unzulässig.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften II.1.-II.8. nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 25A, 25B BAUGB)

1. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen - inklusive 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.

IV. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz des Baugebietes vor Verkehrslärm ist am westlichen Rand des Plangebietes in einem Mindestabstand von 1,00 m zum Geltungsbereich des Plangebietes die Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt. Der Wall ist in einer Höhe von mindestens 4,00 m über Fahrbahnhöhe der L 03 zu errichten. Die Böschung des Lärmschutzwalles darf Neigungen zwischen 1:0,5 und 1:1,5 aufweisen. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer anderen Lärmschutzeinrichtung, zum Beispiel als Lärmschutzwand in einer Mindesthöhe von 4,00 m über Fahrbahnhöhe der L 03 zulässig.

2. Passive Schallschutzmaßnahmen
Folgende Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109, Schallschutz Hochbau, 11/1989 werden festgesetzt:
- 2.OG (Spitzboden bzw. Dachgeschoss) der ersten Baureihe in Bezug auf die L 03, LPB III.

2.1 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109[1], Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8
(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpegel-bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	30	30
III	35	30

2.2 Zum Schutz von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen wird für die im Plan Teil A gesondert festgesetzten Bereiche für die Außenbauteile der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB festgesetzt. Dies gilt für die der L 03 zugewandten und die Seitenfronten der Gebäude. Für vollständig von der L 03 abgewandte Gebäudeseiten kann die Anforderung um eine Lärmpegelbereichsstufe bzw. 5 dB abgemindert werden.

2.3 Zum Schutz von tagsüber genutzten Räumen im Plangebiet wird für die Außenbauteile von Wohnräumen außer von Schlaf- und Kinderzimmern der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB festgesetzt.

2.4 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

2.5 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

2.6 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

5. GEWÄSS ERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

[1] Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am 23.10.2015 erfolgt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Upahl, den 21.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 08.11.2015 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Upahl, den 21.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Upahl, den 21.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2015 bis zum 03.12.2015 während der Öffnungszeiten zu folgenden Zeiten: montags – freitags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr; montags - mittwochs 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr donnerstags 12.30 Uhr bis 18.00 Uhr gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am 23.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Upahl, den 21.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 04.11.2015 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

Grevesmühlen den 13.04.2016 (Stempel) .... Unterschrift

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 31.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Upahl, den 21.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

7. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am 31.03.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.03.2016 gebilligt.

Upahl, den 21.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Upahl, den 21.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

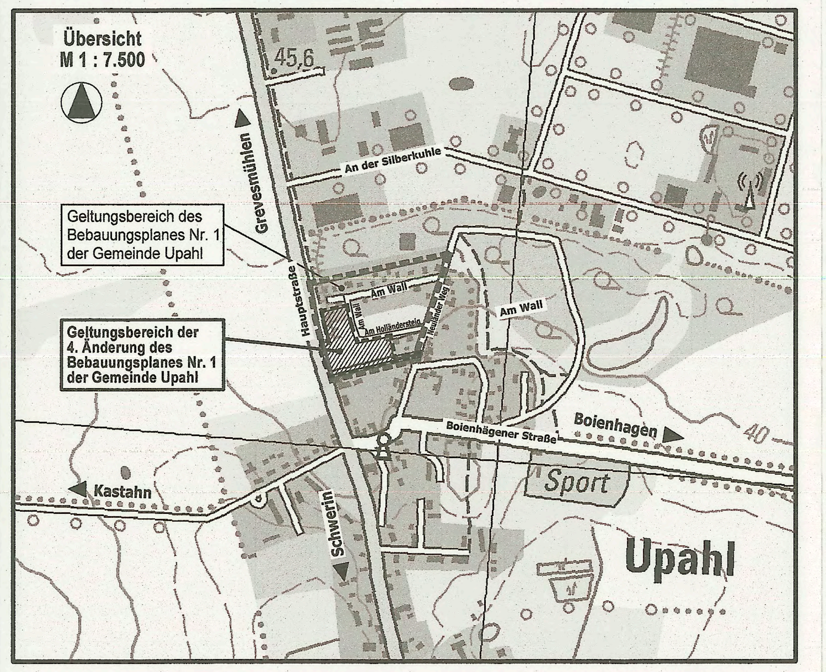
9. Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am 23.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des 23.04.2016 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Upahl, den 25.04.2016 (Siegel) .... Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE UPAHL
FÜR DAS WOHNGEBIET UPAHL-NORD
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom 31.03.2016 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Wohngebiet Upahl-Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

SATZUNG
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 WOHNGEBIET UPAHL - NORD DER GEMEINDE UPAHL GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 31. März 2016

SATZUNG