# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Feldweg Moltenow" der Gemeinde Alt Meteln nach § 13b BauGB

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungswerordnung - BaunNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL I S. 3766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBL I S. 1802), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBI.

vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom Oktober 2015 (GVOBI, M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI, M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die 

#### VERFAHRENSVERMERKE

1.	Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig
	dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das
	Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg am

Siegelabdruck	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
---------------	--

2. Der Bebauungsplan Nr. 5 "Feldweg Moltenow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....... ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datur

Siegelabdruck	Der Bürgermeister
Alt Meteln,	

(Teil A) und dem Text (Teil B) und der beigefügten Begründung, wird hiermi ausgefertigt.

Siegelabdruck	Der Bürgermeister
Ait Metern,	

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 "Feldweg Moltenow" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am .......gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Amtsbote- und im Internet unter www.luetzow-luebstorf.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung de bekanningerhacht worden. In der Bekanninachung ist auf de Geitenfunktioning Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von M\u00e4ngeln der Abw\u00e4gun sowie auf Rechtsfolgen (\u00a7 215 Abs. 2 BauGB und \u00a7 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 5 "Feldweg Moltenow" in Kraft.

Alt Meteln,	

egelabdruck	Der Bürgern



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**FESTSETZUNGEN** 



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmal FH 10,5m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO) offene Bauweise

nur Finzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nrivate Grünflächen Darstellung ohne Normcharakter

Annflanzen

Sonstige Planzeichen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmer

Umgrenzung von Flächen zum Anoflanzen von Bäumen. Sträucherr

zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

NUTZUNGSSCHABLONE

FH 10.5m - Firsthöhe als Höchstmaß nur Einzelhäuser zulässic

## TEIL B - TEXT

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- · Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen
- · Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gew
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenhauhetriehe sowie
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

### Es ailt die offene Bauweise

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem festgesetzten Baugebiet zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Erschließungsstraße "Feldweg" keine Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports zul

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zum Schutz der Gehölze (Wurzelschutzraum) sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächer

(Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen

#### Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung

Seen/Obere Sude zu beantragen

#### Grünflächen/Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB)

- 8.1 Die private Grünfläche ist als Gartenland aus dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten
- 8.2 Nicht überbaute Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Gehötzen oder Stauden anzulegen. Eine vegetationslose Gestaltung (Schottergärten u. ä.) ist nicht zulässig.
- Als vorbeugende Maßnahme sind an der nördlichen Grenze der Flurstücke 7/4 und 7/3 und an der südlichen Grenze des Flurstücks 7/2, zugunsten von Gehölzbrütern der Siedlungsgebiete, auf einer Breite von 3m die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung Siedlungspeblete, auf einer Breite von 3m der Pilmazung. Pflege und dauerhalte Erhaltung einer freisenberonde nierzeitigen Hecke festgesetzt. Es sind standorheimische einer fersienberonden einzeitigen Hecke festgesetzt. Es sind standorheimische Pilmazungsperichten der Siedlungsperichten der Siedlungsperichte der Bericht von der Siedlungsperichte der Berichten der Siedlungsperichte der Siedlungsperichte der Siedlungsperichte der Siedlungsperichte der Siedlungsperichte der Siedlungsperichte siedlungsperichte der Siedlungsperichte der Siedlungsperichte siedlungsperichte der Siedlungsperichte der Siedlungsperichte siedlungsperi
- 1-zmaige rieigeman ist über 5 vairre ortroeinen. Nacionaturung er Strauber 2 und sist 10 % Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren. Als vorbeugender Maßnahme ist an der westlichen Gerzae des Flustlicks 6/3, zugunsten von Gehötzbrütern der Siedlungsgebiete, auf einer Breite von 5m die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer freiwachsenden zweireihigen Hecke festgesetzt. Es sind standortheimische Straucharten (mind. 5 Straucharten) aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Sträucher: mind. 60/100 cm zu verwenden. Die Sträucher zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu

3.5	Pflanzliste Sträucher Qualität Höhe 60/100 cm, 3-triebig				
	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Salix aurita	Ohrweide	
	Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche	
	Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Rotdorn	
	Lonicera periclymenum	Geißblatt	Rosa multiflora	Rose	

8.6 Als Maßnahme zum Baumschutz sind die straßenbegleitenden Bäurne am Feldweg im Wurzelschutzraum mit einem festen Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung zu sichern Dies gilt nicht für den Bereich der genlante Zufahrt Baufeldfreimachung, zu sichern. Dies gilt nicht für den Bereich der geplanter

#### 9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Schwerin. Die Antdordeningen an einem erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhlahen. Ohleizungen sind nicht zulässig. Die Lagerung von wassergefährdenden Stöffen sowie die Errichtung von Erdwärmesondensaflagen sind gesonder bei der unterner Wasserbehörde anzuzeigen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Anzahl der Stellplätze. Einfriedungen
- 10. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) 10.1 Es sind für die Hauptgebäude im WA nur Dächer mit einer Neigung von 25° bis 48°
- Dacheindeckungen für die Hauptgebäude zulässig.
- 13. Für Vordscher und unterungsverzunde zumässig. 13. Für Vordscher und untergerordnete Gebäudeteille (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und Dacheindeckungen als in 10.1 und 10.2 festgesetzt zulässig. Gründlicher sind zulässig.
- 10.4 Für die Fassaden der Hauptgebäude im WA sind Klinkerverblendung. Putz und Putz mit
  - 11. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit innerhalb der privaten
- Grundstücksfläche nachzuweisen 12. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße dürfen maximal 1,20 m hoch sein

#### Baumschutzrechtliche Hinweise

- Blame dürfen im Würzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumsdinahmen zu beachten. Bei Baumbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestehtmungen zum Baumschutz auf Bausstein (DM 1930) und RASL-PJ zu berücksichtigen. Befestigungen. Erdarbeiten u. ä. im Würzelbereich der geschützten Baume müssen grundsätzlich vermiden werden. Ausanherne beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis
- Das Verfahren und das verpflichtende Ausgleichserfordernis ergibt sich nach § 18 NatSchAG M-V IV.m. § 15 BNatSchG und entsprechend dem Baumschutzbengensationseriatiss N-V vom 15:10:2007.
  Als Maßnahme zum Baumschutz eind Bauchtz (z. B. Polsten mit Querriegell), auch in der Wurzelschutzeum mit einem lesten Bauschutz (z. B. Polsten mit Querriegell), auch in der
- Phase der Baufeldfreimachung, zu sichern. Dies gilt nicht für den Bereich der geplanten Zufahrt

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehötzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu
- auszusetzen. Alle Baugruben/Gräben etc. sind täglich auf hineingefallene Tiere zu

#### Bodenschutzrechtliche Hinweise

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu ber Uer Bodentitroteien sind und ernatunggelt desaminagen und sondenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfallige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagen und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationsfragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die Norschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens
- auszuschielsen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auffretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises (Whb) ist unverzüglich über die
- beseitigen. Die untere Wissenscheider des Landkreises (uMb) eit unverzüglich über die Havarei und die niegeleiteten Maschannen zu informieren, an eigenfehre werden, sind unverzüglich Arbeiten einzustellen und die uMb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten unverzüglich der Arbeiten einzustellen und die uMb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffallgeketen, wie z. B. unnatürliche Verfafzbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, sit die Fachten Natur- und Umstehnschutz des Landkreises zu informieren, un weitere und der Verstehn und der Verstehn und der Verstehnungen und verstehn zu der Verstehnungen und sit die Fachten und verstehn und verstehnungen und verstehn u
- Verfahrensschritte abzustimmen. verannensschriet acuzierumen. Einbau kommen soll (z. B. für die Befestigung von Insofern Recyclingmaterial zur Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollbe Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Boenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgeweite der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht erhaltene Schadsfolfe die Zurordnungswerte Z of der LAGA einzuhalten.
- Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

#### Bodendenkmalpflegerische Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt Wenn bei Erdarbeiten Bederderkennale oder auffällige Bodervorfaltburgen entdeckt werden, and deseg gemäß § 11 Abs. 10 Bod MV oder unteren Derkmatschutzbehörbet werden, der deseg gemäß § 12 Abs. 10 Bod MV oder unteren Derkmatschutzbehörbet Mitarbeitens oder Beauftragien des Landesamtes für Kultur und Denkmaßlege in unverländerhem Zustand zu erhalten ibe Anzeigenfellen beseicht für dem Ertstederer, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentimer sowie zufällige Zeugen, die den Werte Fundes derkennen De Verpflichung ersicht für Wertstage nach Zugang der Anzeige, bei Fundes derkennen De Verpflichung ersicht für Wertstage nach Zugang der Anzeige, bei Fundes derkennen (b.) schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).



Endfassung:	
Entwurf:	Juni 2022
Planungsstand	Datum

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Feldweg Moltenow" der Gemeinde Alt Meteln nach § 13b BauGB

Page 100 Lane 1000 Lage- und Höhenglen

Maßstab 1:500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.