Satzung der Gemeinde Züsow über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung am Parkplatz Satower Straße"

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Züsow, Flur 1

Kartengrundlage: Lage– und Höhenplan vom 07.11.2001, erstellt von den Vermessungsbüros L. Bauer und H. Döring, ergänzt auf der Grundlage eines vergrößerten Flurkartenauschnittes des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — Traufhöhe als Höchstmaß

81,50 m über HN — Höhe bezogen auf Höhennull (HN, Kronstädter Pegel)

Bauweisen, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED — Nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

M — Müllsammelstelle

Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

oberirdisch, Bestand

unterirdisch, Bestand

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15

Grünflächen, öffentlich

VG — Straßenverkehrsgrün

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16

Wasserflächen

Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 81 LWaG

Geschützter Gewässerrandbereich in einer Breite von 7 m

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Sträuchern

Künftig fortfallende Sträucher

Künftig fortfallende Baumgruppen

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Festsetzungen gemäß § 86 LaBauO M–V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

DN — Zulässige Dachneigung gem. § 86 LBauO M–V

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 19 BauNVO

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

41 — Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

Böschungen

Vorgeschlagene Gebäude– und Flurstücksgrenzen

Künftig fortfallend

Zusammengehöriges Grundstück

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in der Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) (BGBl. I. S. 58).

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M–V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. S. 468) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2002 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Züsow für die Wohnbebauung am Parkplatz Satower Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Züsow, den ..... Siegel Bürgermeister

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 18 BauNVO

2.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt Höhennull (HN Kronstädter Pegel).

2.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

3. Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vortreten von 25 % der Fassadenlänge ist um 1.5 m zulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen auf dem Grundstück zu versickern.

5. Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Kronenbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind Wege und leichte Bauten (z.B. offene Garagen) im allgemeinen Wohngebiet nur in einem Mindestabstand von 3 m zum Baumstamm und nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit Koffertiefen bis zu 20 cm zulässig.

6. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB

6.1. Im Flurstück 44/2 der Flur 1 in der Gemarkung Züsow außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Ausgleichsmaßnahmen auszuführen:

6.1.1. Anpflanzen einer 7 m breiten vierreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern auf einer Fläche von 544 qm der Straucharten Hundsrose, Rosa canina, Zaunrose, Rosa rubiginosa, Gemeiner Schneeball, Vibumum opulus, Purpurweide, Salix purpurea, Öhrchenweide, Salix aurita, Hartriegel, Cornus sanguinea, Weißdorn, Crataegus monogynea, Schlehe, Prunus spinosa, Pfaffenhütchen, Euonymus europaea,
Menge: 1St je 1,5 qm,
Qualität: Sträucher ohne Ballen 60 bis 100 cm hoch

6.1.2. Anpflanzen einer 7 m breiten vierreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen von insgesamt 518 qm der Straucharten wie im Punkt 6.1.1. in gleicher Qualität und Menge sowie der Baumarten Eiche, Querkus rubor, Feldahorn, Aker campestre, Vogelkirsche, Prunus avium, Holzapfel, Malus sylvestris, Holzbirne, Pyrus communis, Eberesche, Sorbus aucuparia,
Menge: 1 St je 5 m Hecke,
Qualität: Heister mit Ballen 150–200 cm hoch

6.1.3. Anpflanzen von 22 Bäumen der Arten Eiche, Querkus rubor, Hainbuche, Carpinus betulus, Vogelkirsche, Prunus avium, Rotbuche, Fagus sylvatica,
Qualität: Hochstamm mit Ballen 16–18 cm Stammumfang

6.1.4. Bewirtschaften von 3.300 qm bisher intensiv genutzter Weide nach den Vorschriften der naturschutzgerechten Grünlandnutzung oder des biologischen Landbaues als naturnahe Weide

7. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die im verbleibenden Flurstück 44/2 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, als Ausgleichsmaßnahmen im Punkt 6 festgesetzten Maßnahmen sind den Verursachern in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Verhältnis ihrer Grundstücksgrößen zuzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M–V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer und Fassaden

Dach– und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.

2. Dächer

Die Dacheindeckungen der Wohngebäude sind nur mit Tondachziegel oder Betondachsteinen in der Farben rot, braun und anthrazit zulässig.

3. Einfriedung

Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Planstraße A sind nur als Formschnitthecke zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M–V und kann mit Bußgeld bis zu 25 000 EUR geahndet werden.

Textliche Hinweise

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale.

2. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, sind diese gem. § 11 DSchG M–V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde verlängert werden.

3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

4. Sachverhalte, die eine altlastverdächtige Fläche begründen könnten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immisionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Planverfasser:
Bauplanung Goerlt

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.2001 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel erfolgt.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG erfolgt.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 03.01.2002 durchgeführt worden.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 11.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2002 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2002 bis zum 15.11.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können vom 30.09.2002 bis zum 18.11.2002 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.11.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3900 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 4.04.03 Siegel i. A. Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 12.12.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtliche Bauvorschrift wurde am 12.12.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M–V am 27.01.2003 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 27.02.2003 AZ.: IV/61.02 ze erklärt, dass er keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

11. Der Bebauungspan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan 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, ist vom 19.03.2003 bis zum 03.04.2003 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg–Vorpommern (KV M–V) vom 22.01.1998 einschließlich oller rechtsgültigen Änderungen hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.04.2003 in Kraft getreten.

Züsow, den 03.04.2003 Siegel Bürgermeister

PA

Satzung der Gemeinde Züsow

über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung am Parkplatz Satower Straße"

März 2003