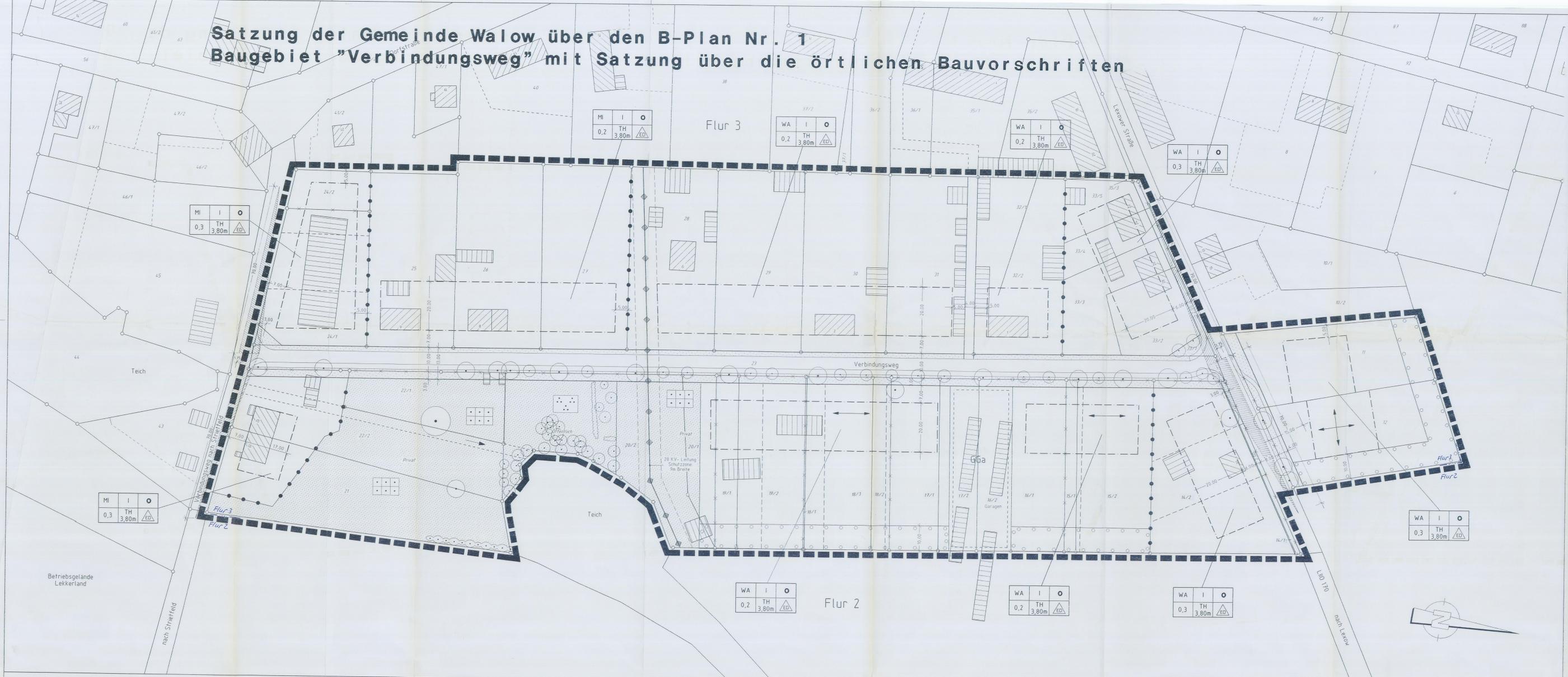


Satzung der Gemeinde Walow über den B-Plan Nr. 1 Baugebiet "Verbindungsweg" mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



- Verfahrensmerkmale**
- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses... bis zum 01.04.95... durch Abdruck in der... Zeitung... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die für Bauminerzung und Landesplanung zuständige Stelle... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauNVO... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die von der Planung bearbeiteten Trager öffentlich... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 21.06.95... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die Entwurfs des Bebauungsplans... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Der Aufstellungsbeschluss... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplans... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die Nebenbestimmungen... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die Bebauungsplanung... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
 - Die Erteilung der Genehmigung... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Planunterlagen Katasterkarte Flur 2,3, Gemarkung Walow, Kreis Rabel, Stand 7/93

- Planzeichen gemäß Plan V 90**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO, § 14 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächennutzungsindex
 - 0,3 Zahl der Vollgeschosse (als Hochmaß)
 - TH max. 3,80 Traufhöhe (als Hochmaß)
 - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)
 - Elektrizitätsversorgungsleitung
 - Wasser- und Gasversorgungsleitungen
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauNVO)
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Parkanlage
 - Zweckbestimmung Dauerkulturgarten
 - Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauNVO)
 - Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindern für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Sträuchern
 - Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
 - Übergrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
 - GGA Gemeinschaftsflächen
 - mit Geh- und Leitungsrecht zu befristeter Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruppen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 14 Abs. 5 BauNVO)

- Darstellungen ohne Normcharakter**
- verwandene Flurstücksgrenze
 - künftig fortfallende Flurstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenzen (Vorschläge zur Durchführung des Umlegungs- und Grenzregulierungsverfahrens)
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Das "Allgemeine Wohngebiet" dient vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnen werden auch Läden, Schaik- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Zulässig sind auch nach § 8 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Bekleidungsstätten und sonstige nicht störende Betriebsbetriebe. Gartenbetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.
 - Das "Mischgebiet" dient dem Wohnen und der Darbringung von Gewerbebetrieben, die im Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausgeschlossen (§ 8 BauNVO).
 - Die max. Traufhöhe beträgt 3,80 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße (Fußbahnlinie).
 - Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf der privaten Grundstückfläche mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Gemeinschaftlich benutzte Garagen sind einzugruppen.
 - Der Ortspark ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der folgenden Pflanzliste und Pflanzschemata zu bepflanzen.



- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 86 BauNVO M - V
- Dächer
 - Die Gebäude sind mit Satteldach auszubilden. Dachaufbauten sind nur als Erkerbauten auf Satteldach zulässig. Die gesamte Breite der Giebel einer Dachseite darf höchstens die halbe Traufhöhe betragen.
- Zufahren, Stell- und Lagerflächen
- Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
- Auf den privaten und öffentlichen Grundstückflächen sind Zufahren, Platzflächen und Stellplätze mit Pflaster, wassergebundener Decke o. a. luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

- HINWEISE**
- Die Aufteilung der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanzestsetzungen.
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundepflichtige zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ursprünglicher Bodeneigenschaften der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
 - Eine 70 KV Freileitung quert das Bebauungsplangebiet. Für die Leitungsabschnitte bestehen besondere Bau- und Schutzbestimmungen, die beachtet werden müssen. Darüberhinaus sind den Leitungsseparatoren z. B. für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken Zugang zu gewährleisten. Auskunft erteilt: Energieversorgungs-Marktzückerhaff, DV-Waren, Teufener Straße 38, Wären.
 - Die vorhandenen Gehölze sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Die DIN 18920, BAF LG-4 und ZIV-Baumpflege ist zu beachten.
 - Aus Sicht des Immissionsschutzes sind folgende Grundstücke zu beachten:
- Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058 (Bewertung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) dürfen in Mischgebieten die Immissionsrichtwerte "Außen" (L_{den}) tags von 60 dB (A) und nachts von 40 dB (A) nicht überschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.
- PRÄAMBEL**
- Auf Grund des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Nov. 1994, (BGBl. I S. 3481) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Walow und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Märkte folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Verbindungsweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Walow
BEBAUUNGSPLAN
Baugebiet "Verbindungsweg"

BEARBEITET	NAME
GEZEICHNET	DATEUM
REG. NR.	REG. NR.

M 1:500

