

de Zislow

itz

Bebauungsplan Nr. 01, Dorfzentrum Zislow

lung - Entwurf -



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (nach PlanV v. 18. Dezember 1990)

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl GRZ
§ 17 Abs.1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 20 Abs.1 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o offene Bauweise
§ 22 Abs.2 BauNVO
E nur Einzelhäuser
§ 22 Abs.2 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser
§ 22 Abs.2 BauNVO
Baugrenze
§ 23 Abs.3 BauNVO
- Verkehrsfächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4+11 und Abs.6 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie
P öffentliche Parkfläche
- Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
— oberirdisch
— unterirdisch
- Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
— öffentliche Grünflächen

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- Sonstige Planzeichen
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Darstellung ohne Normcharakter

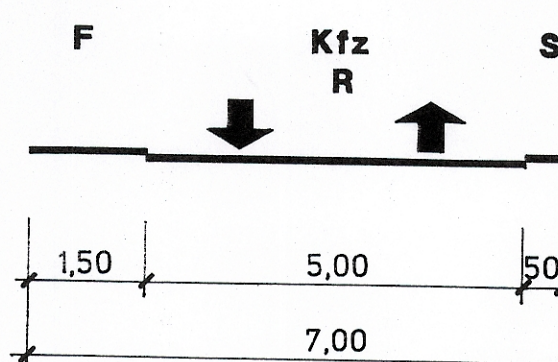
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
— Abstand von der Baugrenze zum öffentlichen Bereich
— Richtung Darstellung Straßenquerschnitt
— geplante Grundstücksgrenze
— vorhandene bauliche Anlagen Abriss
— vorhandene Gebäude Bestand

III. Nachrichtliche Übernahme v. Darstellungen

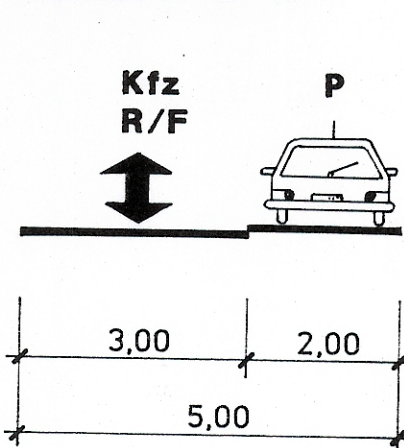
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

Strassenquerschnitte M 1:100 (Schematische Darstellung n. EAE 85)

Schnitt A-A



Schnitt B-B



- Kfz Kraftfahrzeug
- F Fußgänger
- R Radfahrer
- P Parkfläche

Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 3 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 1.1. Nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2. Im gesamten Baugebiet wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt auf:
Pergolen, Müllboxen, nicht überdachte Schwimmbecken, Geräte- und Gewächshäuser bis 15 m² Bauinhalt, Sicht- und Windschutzblenden, Einrichtungen für Kleintierhaltung.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

- Im Bereich von Grundstücksausfahrten sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe über Oberkante Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnmitte) nicht zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften Bauliche Anlagen und Gestaltung (§ 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern)

- 3.1. Sockelhöhe : Die Sockelhöhe = Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 0,50 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche = Straßenniveau gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 3.2. Außenwände : Verblendenmauerwerk und Putzfassade, Holzverkleidung der Giebel im Dachgeschoß ist zulässig.
- 3.3. Dachform : Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach
- 3.4. Dachneigung : 28° - 49° DN
- 3.5. Dachindeckung : Dachziegel oder Betonsteine in den Farben ziegelrot, klassisch-rot, braun und granit.
- 3.6. Dachaufbauten : Geben sind zu einem Drittel der Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Sie müssen durch einen mindestens 2,00 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
- 3.7. Dachflächenfenster : Dürfen nicht größer als 1,2 m² sein und müssen von einem mindestens 1,00 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.
- 3.8. Dächer bei Garagen und Carports : Die Dachneigung bei Garagen und Carports unter 28° betragen. Bei Carports ist die Dachindeckung in den dafür üblichen Materialien zulässig.
- 3.9. Einfriedungen : Sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind in Holzbauweise, z.B. Jägerzaun, Scherenszaun und Staketenzaun, und in Hecken auszuführen.

4. Hinweis ohne Normcharakter

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundliche Untersuchungen zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs.2 VO zum Schutz und zur Erhaltung vorgegeschichteter Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

5. Begrünung

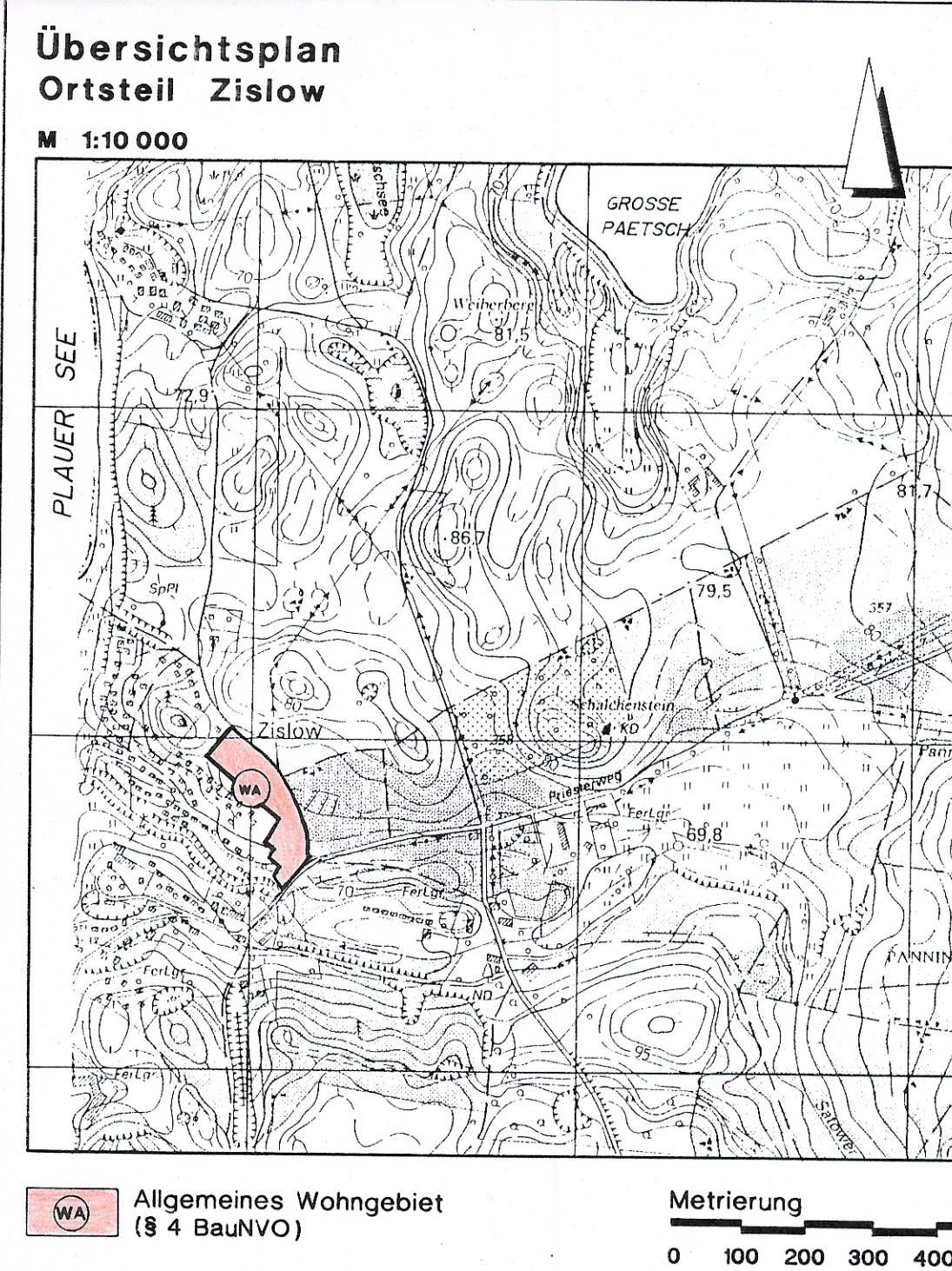
- 5.1. Privates Grün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Nr. I Im Grundstück an Straße und Weg
- Hecke Liguster (Ligustrum vulgare), Pflanzabstand 30 x 50 cm, 6 Pflanzen pro laufenden Meter, leichte Sträucher 1 x v mit 5 - 7 Trieben.
- Hecke aus Weißbuche (Carpinus Betulus) und Rotbuche (Fagus sylvatica), Pflanzabstand 50 x 50 cm versetzt, 4 - 5 Pflanzen pro laufenden Meter.
Nr. II Grundstücksbepflanzung mit Obstbäumen, Beerensträuchern, Walnuß (Juglans regia)
Die Begrünung der Grundstücke ist mit ortstypischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen in naturnaher Gestaltung auszuführen.
Je Grundstück 3 Obstbäume und 5 Beerensträucher oder 1 ortstypischer Laubbau und 3 Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers.
Zur Anpflanzung können auch hängende Wuchsförmige wie Birke, Buche oder Weide kommen.
5.2. Öffentliches Grün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Nr. III Heckenbepflanzung in mehreren Sorten mit leichten Sträuchern 1 x v, Pflanzabstand 1,00 m der Sorten Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Rundrose (Rosa canina), Apfelfrose (Rosa rugosa) und Birke (Betula pendula) nach Pflanzschema III.
Nr. IV Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und in diesem Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.
Nr. V In den öffentlichen Verkehrsflächen werden die PKW-Parkplätze bzw. Stellflächen mit Grünflächen bestehend aus Natursteineinfassung und Bepflanzung mit Rundrose oder Hagebutte unterbrochen bzw. begrenzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Baugesetzbuch I, S. 225), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 - BGBl. 1990, II, S. 885, 1122 und der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. 1993 I, S. 621)
- § 2 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 12.06.1994 (BGBl. I S. 127)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- PlanVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M - V) in der Bekanntmachung vom 26. April 1994

Verfahrensvermerke

- Beschluß Nr. ... vom ... der Gemeindevertretung Zislow zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01. Dorfzentrum Zislow
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. ... vom ... in ordentlicher Weise und durch Abdruck im Nordkurier Müritzbote.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Planungsanfrage und Anfrage gemäß § 246a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4, Abs. 3 BauNVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde über den Landrat.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durchgeführt/entfällt nach § 3, Abs. 1, Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluß der Gemeindevertretung. Beschluß Nr. ... vom ...
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 BauGB gemäß der Anlage-Aufstellung der TÖB.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans, besteht aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Sprechstunden im Amt Malchow Land, Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreize von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gebracht werden können, am ... im Nordkurier "Müritzbote" bekannt gemacht worden.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am ... in einem Abwägungsverfahren geprüft. Das Ergebnis ist den Einsendern mitgeteilt worden.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Röbel, den ... Der Leiter des Katasteramtes und Vermessungsamtes
- Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 01, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurden am ... nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung Zislow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Zislow am ... gebilligt.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 01, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritzes vom ... als II ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung Zislow vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Müritzes bestätigte am ... die satzungsändernden Beschlüsse.
Zislow, den ... Der Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 BauGB gemäß der Anlage-Aufstellung der TÖB.
Zislow, den ... Der Bürgermeister



Gemeinde Zislow Landkreis Müritz

Gemarkung Zislow
Flur 1, Flurstück 2/120, 2/121, u. 2/122 teilweise
1/22, 1/45, 1/46, 1/123, 2/132,
3/1, 3/6, 3/8, 3/9 u. 16/2

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 01 Zislow Dorfzentrum Zislow Planzeichnung - Entwurf -

M 1:500 angefertigt: 23.02.1995

0x9/92 - 08