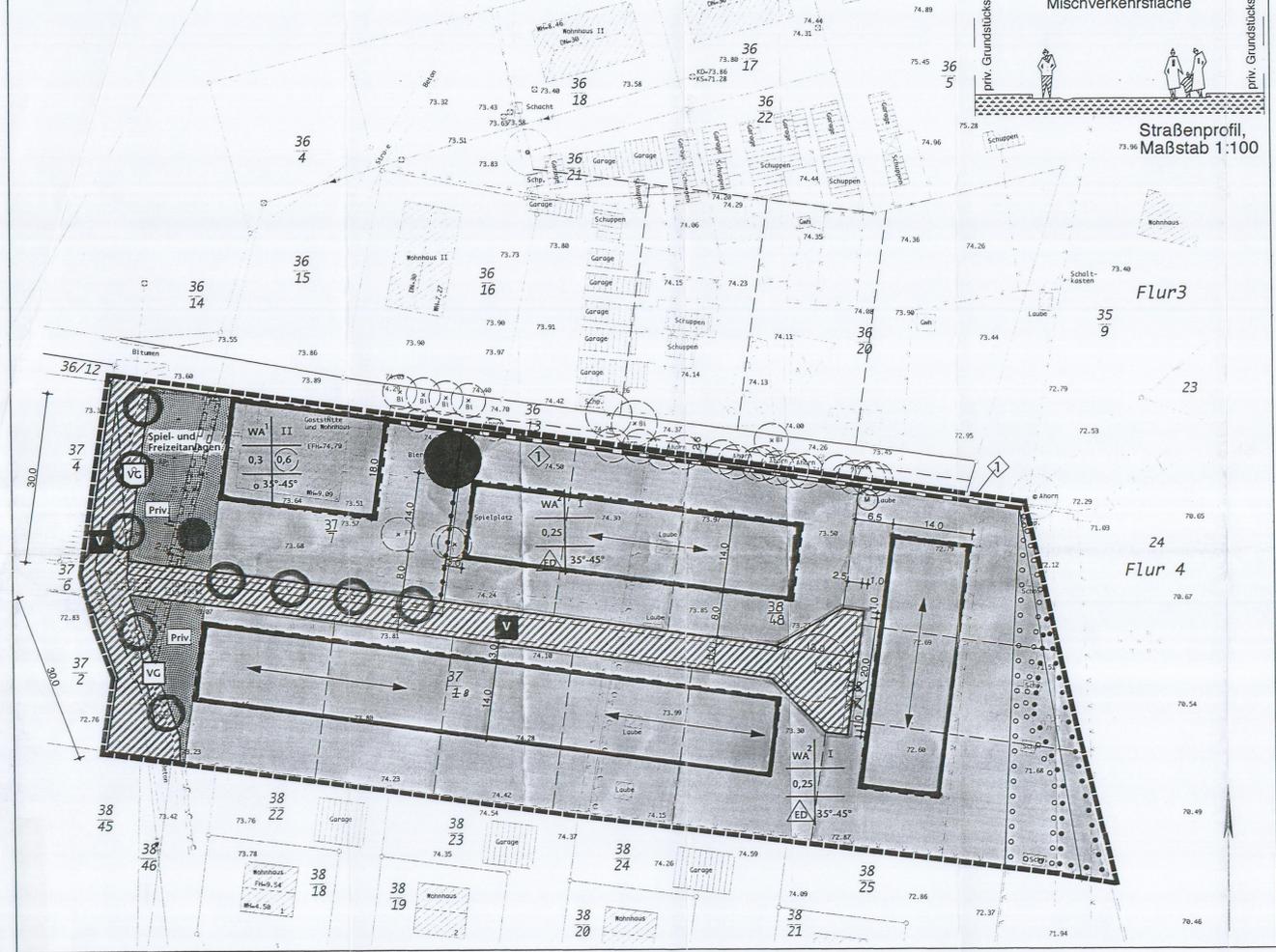


Planzeichnung:

Maßstab 1:500



Bebauungsplan Nr. 3 »Wohnsiedlung am Vereinshaus« nach § 10 BauGB, Gemeinde Vielitz

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

Table with 2 columns: Baugebiet, Zahl der Vollgeschosse. It lists GRZ (Grundflächenzahl) and GFZ (Geschoßflächenzahl) for different building types and their corresponding roof pitches (Dachneigung).

- List of symbols and their meanings: GRZ (Grundflächenzahl) as maximum, GFZ (Geschoßflächenzahl) as maximum, Zahl der Vollgeschosse (Number of floors), Offene Bauweise (Open building type), Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Single and double houses allowed), Baugrenze (Building boundary), Grenze zwischen unterschiedlichen Festsetzungen (Boundary between different regulations), Maßes der baulichen Nutzung (Building regulation measure).

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- List of symbols for traffic areas: Straßenbegrenzungslinie (Street boundary line), Straßenverkehrsflächen (Street traffic areas), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Traffic areas for special purposes), Verkehrsgrün (Traffic green), verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325/326) (Traffic-calmed area).

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Priv. Private Grünfläche (Private green space)

Bindungen und Gebote für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (Areas for planting shrubs and trees), Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen zu erhaltende Bäume (Areas with binding for the maintenance of shrubs and trees to be maintained).

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Areas burdened with pedestrian, vehicle, and utility rights), Leitungsrecht (Utility right)

Plangebiet nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Boundary of the spatial area of application)

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

- 35°-45° Dachneigung 35° bis 45° (Roof pitch 35° to 45°), Firstrichtung (Orientation)

Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

- vorgeschlagene Grundstücksparzellierung (Proposed parcel division), Sichtdreieck (View triangle), vorhandene Bäume (Existing trees), vorgeschlagene Bäume (Proposed trees), Maßangaben (Dimensions), vorgeschlagene Grundstücksparzellierung (Proposed parcel division), Sichtdreieck (View triangle), vorhandene Bäume (Existing trees), vorgeschlagene Bäume (Proposed trees), Maßangaben (Dimensions)

Bestandsangaben

- Flurgrenze (Plot boundary), Flurstücksgrenze (Parcel boundary), Zaun (Fence), Kanalschacht (Manhole), Höhen ü. NN (Elevations above NN), Bruchsteinmauer (Rubble masonry), Bestandsgebäude (Existing buildings)

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

1.1 WA-Gebiete In den WA-Gebieten sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude Für die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird eine maximale Höhe von 0,8 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusetzen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandene Gebäudesseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen Im Gebiet WA² sind Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Befestigung von Flächen Die privaten Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wie z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine).

4.2 Vorhandene Bruchsteinmauer Die vorhandene und mit 1 gekennzeichnete Bruchsteinmauer ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durchbrüche und Öffnungen sind nur in einer Breite von max. 1,2 m je Grundstück zulässig.

4.3 Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist (in Verbindung mit § 39 Abs. 3 LWaG) zur Gartenbewässerung (und/oder sonstigen Nutzungen) zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (ggf. mit Sickerbrunnen o.ä.).

5. Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Leitungsrecht Die mit 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Vielitz sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet. Das Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit, auch mit Fahrzeugen, zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein.

6. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzgebot (Bäume) für private Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Auf jeder privaten Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

6.2 Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Private Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge und mit Ausnahme der vorhandenen Mauer mit Hecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Mindesthöhe: 0,8 m) einzufrieden. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

6.3 Pflanzgebot (Bäume) für Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Straßenverkehrsfläche - Mischverkehrsfläche) sind großkronige Laubbäume - mind. in zeichnerisch dargestelltem Umfang (9 Stück) - zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen.

6.4 Flächen für die Anpflanzung und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Sträucher und Bäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie ggf. bei Abgang zu ersetzen. Auf den festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind je 2 qm ein Strauch und als Grundstückeinfriedungen Hecken aus Laubgehölzen wie Hainbuche oder Weißdorn zu pflanzen, zu pflegen und ggf. bei Abgang zu ersetzen. Dabei wird empfohlen, die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

B: Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Grundsätzlich ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nachfolgenden Festsetzungen 1.1 bis 1.4 zuwiderhandelt:

1.1 Dachform und Dachneigung Für die Dächer von Gebäuden mit Ausnahme von Nebengebäuden und Garagen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig.

1.2 Fassadengestaltung Doppelhäuser sind bezüglich Fassadenmaterialien und Farbwahl jeweils einheitlich zu gestalten.

1.3 Einfriedungen Private Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge mit Hecken einzufrieden. Mauern und Zäune sind unzulässig (s. auch planungsrechtliche Festsetzungen 6.2).

1.4 Vorgärten Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden und die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

IV. Hinweise

1. Bodenaushub Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmäler Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege (Abt. Waren, Lange Straße 23, 17192 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-68 60 32) spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (s. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Sonderlandeplatz Waren/Vielitz In einer Entfernung von ca. 1,0 km befindet sich der Sonderlandeplatz Waren/Vielitz. Zur Sicherung des Flugbetriebes dürfen daher bauliche und sonstige Anlagen (auch vorübergehend aufgestellte Baukräne) eine Höhe von 40 m nicht überschreiten.

4. Schallschutz Vereinshaus/Gaststätte Eigentümer und Betreiber des Vereinshauses/des Gaststätten haben diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, die einen ausreichenden Lärmschutz der umgebenden Bevölkerung sicherstellen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) und der Freilärmrichtlinie M-V sind einzuhalten.

5. Pflanzenliste (Empfehlung) Zur landschaftlichen Eingliederung der Bauflächen werden für die randlichen Pflanzungen und als Empfehlung zur Einfriedung der einzelnen Bauflächen folgende heimische, standortgerechte Gehölze empfohlen:

- Pflanzenliste 1: heimische Gehölze für freiwachsende Hecken. Bäume: Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur, Sorbus aucuparia. Sträucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Rubus fruticosus, Viburnum opulus. Feld-Ahorn, Hain-Buche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Vogelbeere, Eberesche, Roter Hatriegel, Hain-Weißdorn, Zweigflügler Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundstrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere, Gemeiner Schneeball.

- Pflanzenliste 2: Schnitthecken. Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Fagus sylvatica. Hain-Buche, Weißdorn, Wintergrüner Liguster, Rot-Buche.

24. JULI 2000 Erled. BK

Satzung der Gemeinde Vielitz über den Bebauungsplan Nr. 3 »Wohnsiedlung am Vereinshaus«

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V, S. 647, 675) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.02.2000 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 -Wohnsiedlung am Vereinshaus- aus der Planzeichnung und dem Text (Teil III) erlassen.

Bebauungsplan Nr. 3 »Wohnsiedlung am Vereinshaus«

der Gemeinde Vielitz (Amt Waren-Land)

Norbert Post, Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner BDA

Dortmund/Waren (Müritz), 31. Januar 2000

..... Ausfertigung

Table of signatures and stamps from the Gemeindevorstellung (Municipal Council) of Vielitz. It contains 12 columns, each with a signature, a stamp of the council, and a date. The dates range from 20.03.2000 to 21.03.2000. The stamps include the coat of arms of the Landkreis Müritz.