Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Mühlenberg"

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Zirkow, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Zirkow vom 06.12.1999. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis .... erfolgt.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006
~~(Siegel) Die Bürgermeistern~~

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. §17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 03.04.2000 durchgeführt.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat am 28.04.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), Textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) und den Örtlichen Bauvorschriften beschlossen sowie die Begründung dazu gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), Textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung), Örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 5.6.03 bis 7.7.03 während folgender Zeiten: - von ...... Uhr bis ...... Uhr und von ...... Uhr bis ...... Uhr - nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 16.5.03 bis 3.6.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05.2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB).

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.11.2003 geprüft.
Das Ergebnis ist am 24.11.03 mitgeteilt worden.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

8. Der Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet am Mühlberg (Teil A der Satzung) und Textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.11.2003 von der Gemeindevertretung Zirkow als Satzung beschlossen.
Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.11.2003 gebilligt.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet am Mühlberg wurde mit Verfügung der Unteren Verwaltungsbehörde vom .... Az .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Zirkow, (Siegel) Die Bürgermeisterin

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der Unteren Verwaltungsbehörde vom ...., Az: .... bestätigt.

Zirkow, (Siegel) Die Bürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet am Mühlberg, Gemeinde Zirkow, wird hiermit ausgefertigt.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006

12. ~~Die Erteilung der Genehmigung~~ Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet am Mühlberg sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang und der Zeit vom 30.5.06 bis zum 14.6.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.

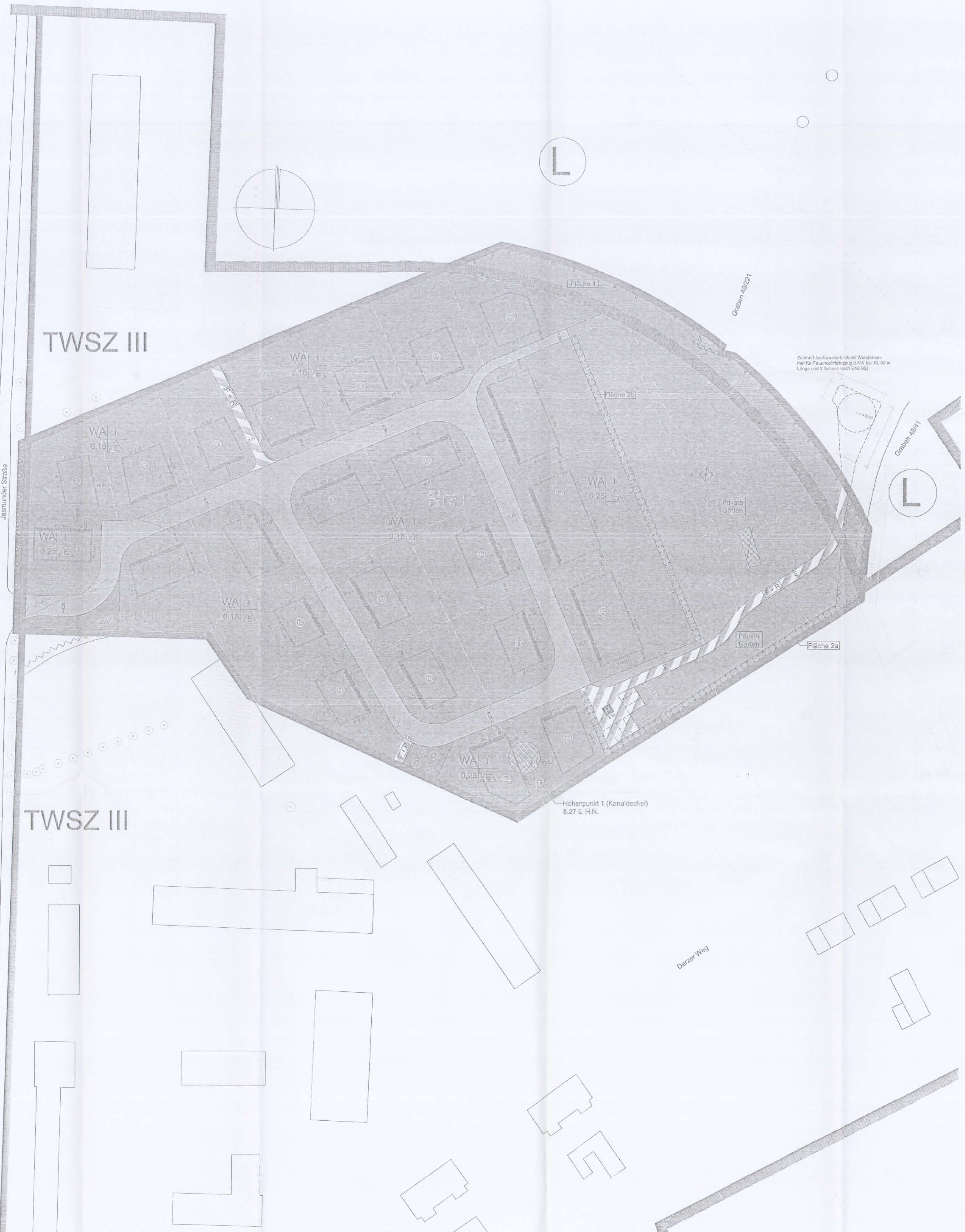
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 Abs. 2 Bau GB sowie §5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet am Mühlberg, Gemeinde Zirkow ist am 14.6.06 in Kraft getreten.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
16.06.2006

13. Der katastermäßige Bestand am 17.11.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zirkow, (Siegel) ~~Die~~ Bürgermeister~~in~~
22.05.2006



Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Mühlenberg"

Präambel

Beschluss-Nr.: Vo - 17.11.2003

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes von 27. Juli 2001 (BGBl, S. 1950) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Zirkow und mit Genehmigung der Unteren Verwaltungsbehörde dem Landkreis Rügen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Mühlenberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBL M-V S. 468), geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 28. März 2001 (GS Meckl.- Vorp. GL. Nr. 2130-3) erlassen.

Legende
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA
- maximal 1 Wohung pro Gebäude (§ 9 (1), Nr. 6 BauGB) — 1 Wo

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) — z.B. 0,25
- maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) — z.B. I

BAUWEISE (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB)

- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO) — E
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO) — ED
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - Fuß- und Radweg — F + R
  - Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Private Gärten — Private Gärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB) — z. B. Fläche 1
- Anpflanzen von Einzelbäumen (s. a. textliche Festsetzung Punkt 9.3) (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1), Nr. 10 BauGB)
- Lärmpegelbereiche (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB) — z.B. LPB I
- Standort für Sammelkontainer (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- Nutzungsschablone — Baugebiet (zul. Wohnungen/Wohngebäude) | Zahl der Vollgeschosse; GRZ | Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Baufeldnummer — z. B.
- Höhenpunkt 1
- Längenmaß in Meter — z. B. 14.00

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität oberirdisch
- Gewässer II. Ordnung
- Trinkwasserschutzzone III — TWSZ III
- Landschaftsschutzgebiet — L

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Geplante Grundstücksgrenze bzw. sonstige Planung
- Gebäudebestand
- Vorhandene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, künftig wegfallend

Textliche Festsetzungen
(Teil B der Satzung)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Belegungskapazität über 6 Betten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die **maximale Traufhöhe** (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachkonstruktion) ist
- für **Hauptgebäude** mit 3,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden
- für **Nebengebäude** gemäß § 14 BauNVO mit 2 50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt.

Die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden wird als Höhe H.N. für das jeweilige Baufeld bzw. Baufenster festgesetzt. Die dem jeweiligen Baufeld (siehe Nummerierung der Baufelder im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) zugeordnete maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Baufeld Nr.	max. Höhe Oberkante Fertigfußboden
1 - 5	10.00 m ü. H.N.
6 - 9	9.50 m ü. H.N.
10 - 15	9.00 m ü. H.N.
16 - 20	8.50 m ü. H.N.
21 - 23	8.00 m ü. H.N.

Von der festgesetzten maximalen Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Anpassung an bestehende oder zulässige bauliche Anlagen dienen und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Als fixer Höhenpunkt innerhalb des Plangebietes dient der zeichnerisch festgesetzte und in der Örtlichkeit vorhandene Höhenpunkt 1 mit seinem eingemessenen Höhenwert über H.N.

2.2 Doppelhausbebauung
Bei einer Doppelhausbebauung sind die Traufhöhe und die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden der Doppelhaushälften einheitlich auszubilden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB)
3.1 Baulinie
Ausnahmsweise können Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, etc. um maximal 1.50 m von der festgesetzten Baulinie vor- und zurücktreten.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1), Nr. 3 BauGB)
Die Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 qm groß sein.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze, überdachte Stellplätze/ Carports und Garagen sind zwischen Gebäude und seitlicher Grundstücksgrenze zu errichten. Garagen müssen mindestens Zufahrten von 6.00 m Länge bis zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) liegen in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen I, II oder III.
In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel sind die dem Lärm zugewandten Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß des Außenbauteils entsprechend der folgenden Tabelle auszuführen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' W res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 45	30	-
II	46-50	30	30
III	51-55	35	30

7.2 Durch das Anordnen der Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite gilt abweichend von dem für jedes Grundstück zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereich ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

7.3 Mindestens ein Fenster pro Schlafraum und Kinderzimmer ist entweder zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes zu orientieren oder mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

8. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1), Nr. 10 BauGB)
Der Böschungsbereich der Gräben 48/ 41 und 48/ 221 ist auf einer Breite von 7.00 m ab der Böschungskante von Bebauung, Bepflanzungen und Zäunen freizuhalten. Für den Wasser- und Bodenverband Rügen ist die Zugänglichkeit dieses Bereiches sicherzustellen.

9. Ausgleichsmaßnahmen und sonstige grünordnerische Festsetzungen
9.1 Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 25 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A) der Satzung festgesetzte Pflanzfläche 1 ist zu 25 % mit standortgerechten Bäumen (3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gemessen in 1,20 m Höhe) und zu 75 % mit standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1). Je 5 m² ist ein Strauch und je 25 m² ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens 12 Bäume und 220 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat mehrreihig zu erfolgen. Die Baum- und Strauchgruppe ist frei wachsend zu belassen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (§ 9(1), Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (1), Nr. 25 BauGB)
In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Bäume (3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1,20 m Höhe) als Allee (doppelte Baumreihe) bzw. Baumreihe zu pflanzen. Bei den ersten 100 m bis zur Aufteilung der Verkehrsfläche als Ringverkehr hat die Pflanzung als Allee zu erfolgen. Die Pflanzung wird als Baumreihe den Außenring entlang weitergeführt. Der Abstand der Bäume kann aufgrund der Auffahrten der Grundstücke zwischen 8,00 m und 12,00 m schwanken. Im Bereich von Kurven und Kreuzungen ist der Mindestabstand dem Sichtfeld anzupassen. Es sind mindestens 30 Bäume der Baumart Baumhasel (Corylus colurna) zu pflanzen. Um die Bäume ist eine wasserdurchlässige Fläche von 12 m² einzuhalten. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Öffentlichen Grünfläche, Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9(1), Nr. 25 BauGB)
Es sind 4 Bäume der Baumart Baumhasel (Corylus colurna), 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1,20 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.4 Private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1), Nr. 25 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Pflanzflächen 2a und 2b sind mit bis zu 2.00 m hohen und mind. 2.00 m breiten Hecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (siehe Pflanzliste 2). Mind. je 3 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.5 Baumanpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB)
Je 100 m² versiegelter Fläche ist ein Obstbaum einer regional bewährten Obstbaumsorte als Baumschulware mit einer Stammhöhe von 2,00/ 2,50 m zu pflanzen.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)
Die öffentlichen Fuß- und Radwege, der öffentliche Parkplatz sowie die Zufahrt der Feuerwehr, die Stellplätze der privaten Grundstücke sowie ihre Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

9.7 Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken durch voll- oder teilversiegelte Flächen (Dachflächen, Terrasse, Zuwegungen etc.) anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Pflanzlisten
Pflanzliste 1
Sträucher: Berberitze (Berberis vulgaris), Roter Hartriegel (Cornus sanguines), Gemeiner Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen(Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Bibernellrose (Rosa pipinellifolia), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllus)

Pflanzliste 2
Sträucher: Berberitze (Berberis vulgaris), Roter Hartriegel (Cornus sanguines), Gemeiner Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen(Euonymus europaeus), Goldglöckchen (Forsythia x intermedia), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Blutjohannisbeere (Ribes sanguineum), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia) Schneespiere (Spiraea x vanhouttei), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V)

1. Dachform
Für Hauptgebäude und Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) zulässig.
Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 38 ° - 48°, für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze Dachneigungen von 15° - 48 ° zulässig.

2. Dacheindeckung
Für Hauptgebäude sind Dachziegel-, Dachstein- und Rohreindeckungen zugelassen.
Dachziegel- und Dachsteineindeckungen sind nur in folgenden Farben zulässig:
weinrot, vergleichsweise wie RAL 3005
schwarzrot, vergleichsweise wie RAL 3007
oxidrot, vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot, vergleichsweise wie RAL 3011
kastanienbraun, vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau, vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau, vergleichsweise wie RAL 7021

Werden für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze Dachziegel oder Dachsteine verwendet, sind diese in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Dachgauben
Dachgauben sind bis zu maximal einem Drittel der Firstlänge zulässig. Die Oberkante der Dachgaube wird mit max. 7,00 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt (siehe 2.1).

4. Türen- und Fensterformate
Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Formate auszubilden.

5. Fassadenmaterialien und -farben
Die Fassade ist als Putz-, Vollklinker- oder als Fachwerkfassade auszubilden.
Vorgesetzte Flachklinker sind unzulässig. Komplementierende Elemente, z.B. Dachkästen und Giebelfronten, sind aus anderen Materialien zugelassen.

Für die geputzte Fassade bzw. Fachwerkgefache sind folgende Farben zulässig:

perlweiß, vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein, vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß, vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß, vergleichsweise wie RAL 9003
reinweiß, vergleichsweise wie RAL 9010
sowie hellgelbe Pastelltöne

Für die Klinkerfassaden sind folgende Farben zulässig:

rubinrot, vergleichsweise wie RAL 3003
weinrot, vergleichsweise wie RAL 3005
oxidrot, vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot, vergleichsweise wie RAL 3011
rotbraun, vergleichsweise wie RAL 8012

Komplementierende Farben, soweit es sich nicht um kräftig-grelle Farben handelt, sind für Fassadenelemente wie Giebelfronten, Dachkästen und Sockelbereiche zugelassen.

6. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie
Solarenergieanlagen sind im Bereich der Dach- und Fassadenflächen allgemein zulässig.

7. Balkone und gläserne Bauten
Balkone und gläserne Verbindungsbauten sind unzulässig.
Ausnahmsweise sind Wintergärten, welche vom Hauptgebäude thermisch getrennt sind und der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.

8. Mülltonnen und Sammelkontainer
Die Stellplätze für Mülltonnen auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Sammelkontainer auf den öffentlichen Grünflächen sind mit standorttypischen Pflanzen einzugrünen.

9. Einfriedung der Wohngrundstücke
Zulässig sind Einfriedungen in Form von Laubhecken, Holzstaketenzäunen mit gerader Oberkante und Feldsteinmauern. Einfriedungen von Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1.00 m, Einfriedungen von Hausgärten bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.
Als Vorgarten wird die zwischen unmittelbarer Erschließung und dem Baukörper sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen liegende Grundstücksfläche bestimmt.

C. Nachrichtliche Hinweise

1. Frühgeschichtliche Bodenfunde
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 evt. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. §11 Abs. 3).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Schädliche Bodenveränderungen
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwendung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

3. Genehmigungsfreie Vorhaben
Gemäß § 65 Abs. 5 LBauO M-V müssen genehmigungsfreie Baumaßnahmen ebenso wie genehmigungsbedürftige Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Planung:

Joachim Beisel
Diplom Ingenieur Architekt
Oelbergringweg 68
53639 Königswinter
Tel: 02223-9069-0
Fax: 02223-9069-59

Planinhalt:	Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Mühlenberg" Gemarkung Darz Flur 1, Flurstück 81/11
Maßstab: 1:500	Planungsstand: 14.10.03