

Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Dorfzentrum"

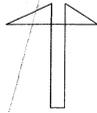
Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Zurow, Flur 2

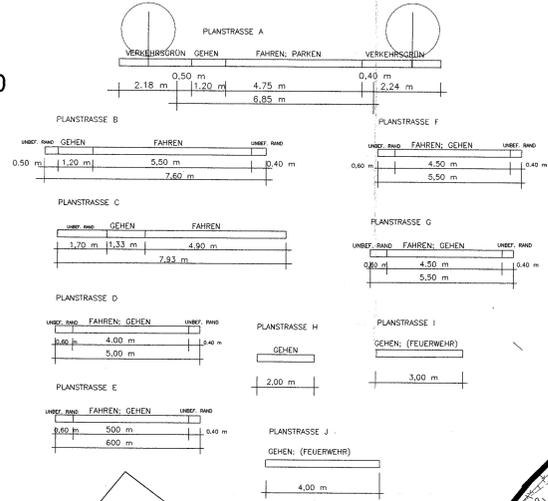
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 19.04.1996, erstellt von den Vermessungsbüros L. Bauer und H. Döring, ergänzt auf der Grundlage eines vergrößerten Flurkartenausschnittes des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

Die Trassen der Niederspannungskabel sind ungenau und wurden nur zur Information nachrichtlich übernommen.



STRASSENQUERSCHNITTE



Es gilt die 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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 6. Mai 1998 (OVBl. S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.04.2001 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Zurow für die Wohnbebauung Dorfzentrum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6, WA7 und WA9 sind je Haus maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 18 BauNVO
3.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt die angrenzende Straßenfläche. Die Straßen sind in der zeitlichen Abfolge vor den Gebäuden zu errichten.
3.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
3.3. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Sichtschutzwand gilt die Straßenverkehrsfläche der Planstraße F.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Innerhalb der durch konstruierte Sichtflächen von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Pflanzen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- Verkehrsräume** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Über das Verkehrsgrün sind zu jedem Baugrundstück nur 2 Zufahrten von je 5 m Breite zulässig.
- Versorgungsleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Über den mit Leitungsrechten erdverlegten Versorgungsleitungen sind in den festgesetzten Flächen Bodenabtrag sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- Wasserflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
7.1. Über den zum Schutz des verrohrten Gewässers festgesetzten Flächen sind Errichten von Gebäuden nicht zulässig und Anpflanzen von Bäumen nur ab einem Abstand von 4 m vom Rohrschneid zulässig.
7.2. Ausnahmsweise und nur in vertraglicher Vereinbarung mit dem Wasser- und Bodenverband "Obere Warnow" können auf dem wasserseitlich geschützten Flächen des verrohrten Gewässers im Bereich des allgemeinen Wohngebietes offene Garagen in Holzbaueise errichtet werden.
- Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 10 BauGB
8.1. Die Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen nicht genutzt und nicht gepflegt werden. Die vorhandene Ruderalfläche ist zu erhalten. Die Gebäudefläche ist nach dem Abriss zu beräumen, mit Oberboden zu bedecken, zu planieren und mit einer Kräuter-Rosen-Mischung anzusehen. In der Folge ist jegliche Pflege zu unterlassen.
8.2. Das geplante Amphibiengewässer ist in der zeitlichen Abfolge vor dem Beseitigenden vorhandenen Stillgewässers anzulegen.
8.3. Die Planstraße H wird im Bereich der Baumhecke so gestaltet, dass kein Baum gefällt werden muss.
8.4. Die Planstraße I wird im Bereich der Baumhecke so gestaltet, dass kein Baum gefällt werden muss.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 10 BauGB
9.1. Auf den Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entlang des Böschungsrandes als geschlossener Saum und entlang des allgemeinen Wohngebietes in 4 Baumgruppen in unregelmäßiger Anordnung insgesamt 21 Bäume zu pflanzen. Qualität: Hochstamm mit Ballen 16-18 cm Stammumfang; Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestris), Eiche (Alnus incana), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Linde (Tilia cordata).
9.2. Im Bereich der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine Parkpflege zulässig.
9.3. Auf dem Dorfplatz (Park 1) sind 9 Bäume der Art Linde (Tilia cordata "Frühblüher") und der Qualität Hochstamm mit Ballen, 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
9.4. Im Kronenbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind Wege und leichte Bauten (z.B. offene Garagen) im allgemeinen Wohngebiet sowie Grundstückszuwegungen über straßenbegleitendes Verkehrsgrün nur in einem Mindestabstand von 3 m zum Baumstamm und nur mit wasserdrüchtlässigen Belägen mit Koffertiefen bis zu 20 cm zulässig.
- Zuordnungsfestsetzung** gem. § 9 Abs. 10 BauGB
Die nach Punkt 9.1. festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 4304 qm und die 9 nach Punkt 9.3. als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Bäume sind den Verursachern in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 zuzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Dächer und Fassaden**
Dach- und Fassadenflächen im WA1 und WA2 sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
- Dächer**
Die Dachdeckungen der Wohngebäude in den WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA10 sind nur mit Ton- oder Ziegeldächern in der Farbe rot zulässig.
- Einfriedung**
Die Einfriedung der Grundstücke entlang der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 50 000 DM geahndet werden.

Textliche Hinweise

- Nach gegenseitigem Kenntnistand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale.
- Werden unversichert Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DGBG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unversänderlichem 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.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
- Sachverhalte, die eine altvererbte Fläche begründen und Erhöhen, wie unnatürliche Verfüllungen bzw. Gelände des Bodens, sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel erfolgt.

Zurow, den 04.09.2001
2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPBG erfolgt.

Zurow, den 04.09.2001
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 18.04.2000 durchgeführt worden.

Zurow, den 04.09.2001
4. Die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme berührt werden können, sind mit Schreiben vom 08.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zurow, den 04.09.2001
5. Die Gemeindevertretung hat am 03.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zurow, den 04.09.2001
6. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2001 bis zum 05.03.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis zum 05.03.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zurow, den 04.09.2001
7. Der kostenmäßige Bestand am 01.01.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist. Die tatsächlichen Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Warnow, den 14.09.2001
8. Die Gemeindevertretung hat am 03.04.2001 Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Sachverständigen am 03.04.2001 geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zurow, den 04.09.2001
9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.04.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Zurow, den 04.09.2001
10. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 10 Abs. 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Landesbauordnung (LBO) des Landes M-V am 24.04.2001 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angesetzt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach dem Abriss zu beräumen, mit Oberboden zu bedecken, zu planieren und mit einer Kräuter-Rosen-Mischung anzusehen. In der Folge ist jegliche Pflege zu unterlassen, bekannt gemacht.

Zurow, den 04.09.2001
11. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mit Verfügung vom 23.07.2001 AZ: IV/512 bb erklärt, dass die geltend gemachten Rechtsverordnungen durch surschüssigen Beschluss der Gemeinde beibehalten werden können.

Zurow, den 04.09.2001
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift wird hermit ausgesetzt.

Zurow, den 04.09.2001
13. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur 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 17.09.2001 bis zum 03.09.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung vom 04.09.2001 ist kraft Gesetzes in Kraft getreten.

Zurow, den 04.09.2001
14. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
15. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
16. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
17. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
18. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

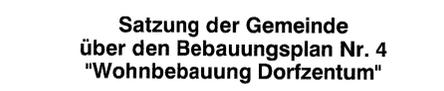
Zurow, den 04.09.2001
19. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
20. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
21. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
22. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.

Zurow, den 04.09.2001
23. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) sowie der Begründung verbunden.



Satzung der Gemeinde über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Dorfzentrum" Juni 2001

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

Dach Nur in Form eines Steildaches zulässiges Vollgeschoss

TH Traufhöhe als Höchstmaß

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsräume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Flächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Richtungsverkehr

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

Müllsammelstelle

Elektroverteilerschrank

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch, Bestand

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15

Grünflächen, öffentlich

Parkanlage

Straßenverkehrsgrün

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 10 BauGB

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16

Amphibiengewässer

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung

Erhalten von sonstiger Bepflanzung

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Sträuchern

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

Geschützter Gewässerrandbereich in einer Breite von 7 m

Sonstige Planzeichen

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

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

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

Lärmschutzwand als Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 19 BauNVO

Sichtflächen

Festsetzungen gemäß § 86 LBO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

DN Zulässige Dachneigung gem. § 86 LBO M-V

Min. Geb. Minimale Gebäudelänge der Traufseite

Hauptfirstrichtung gem. § 86 LBO M-V

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

Böschungen

Vorgeschlagene Gebäude- und Flurstücksgrenzen

Künftig fortfallend

Zusammengehöriges Grundstück