

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

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

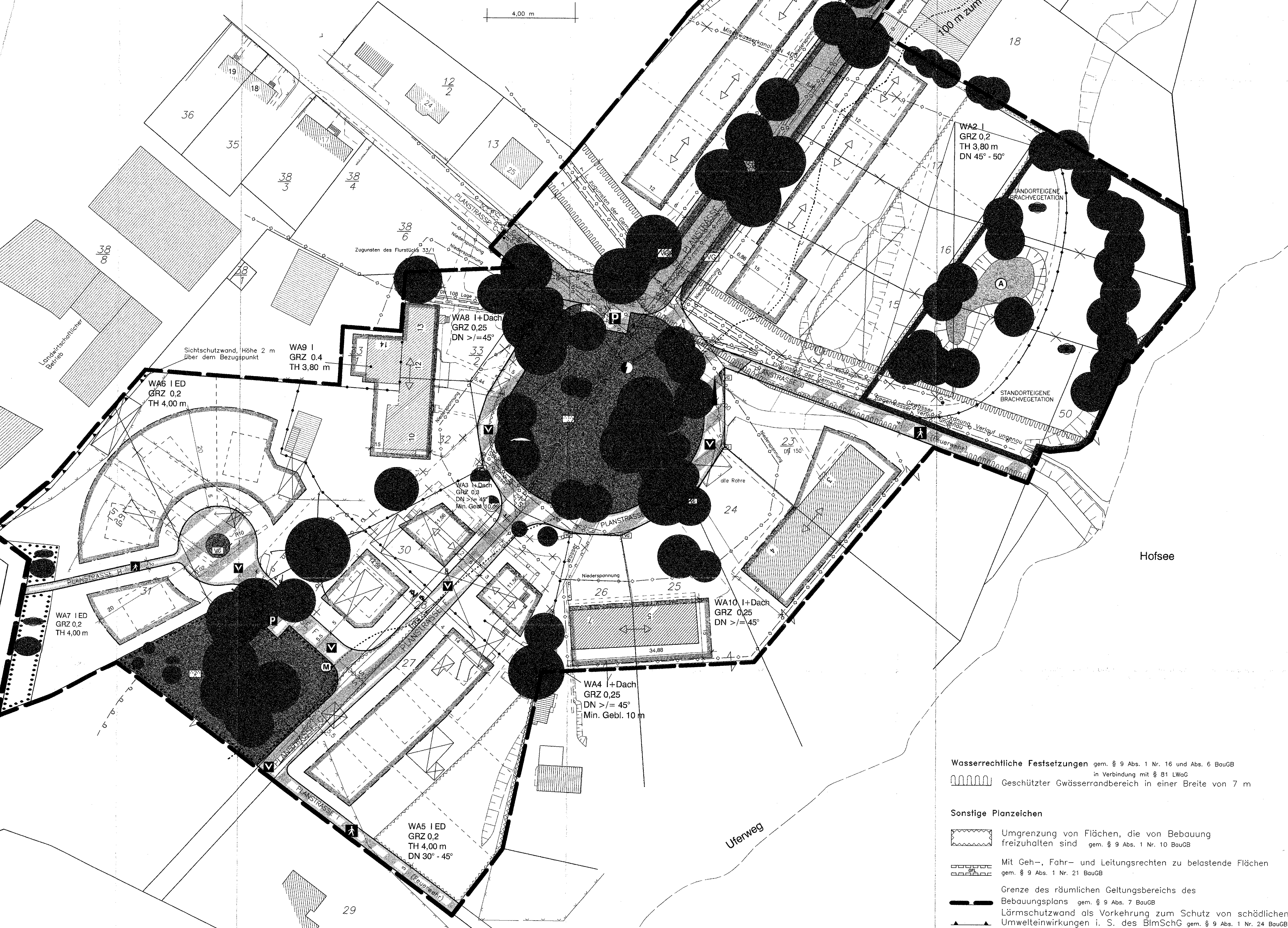
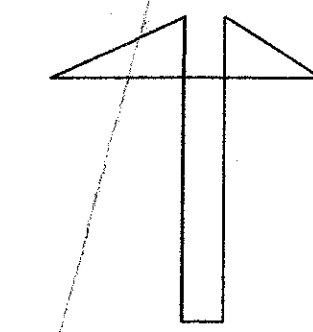
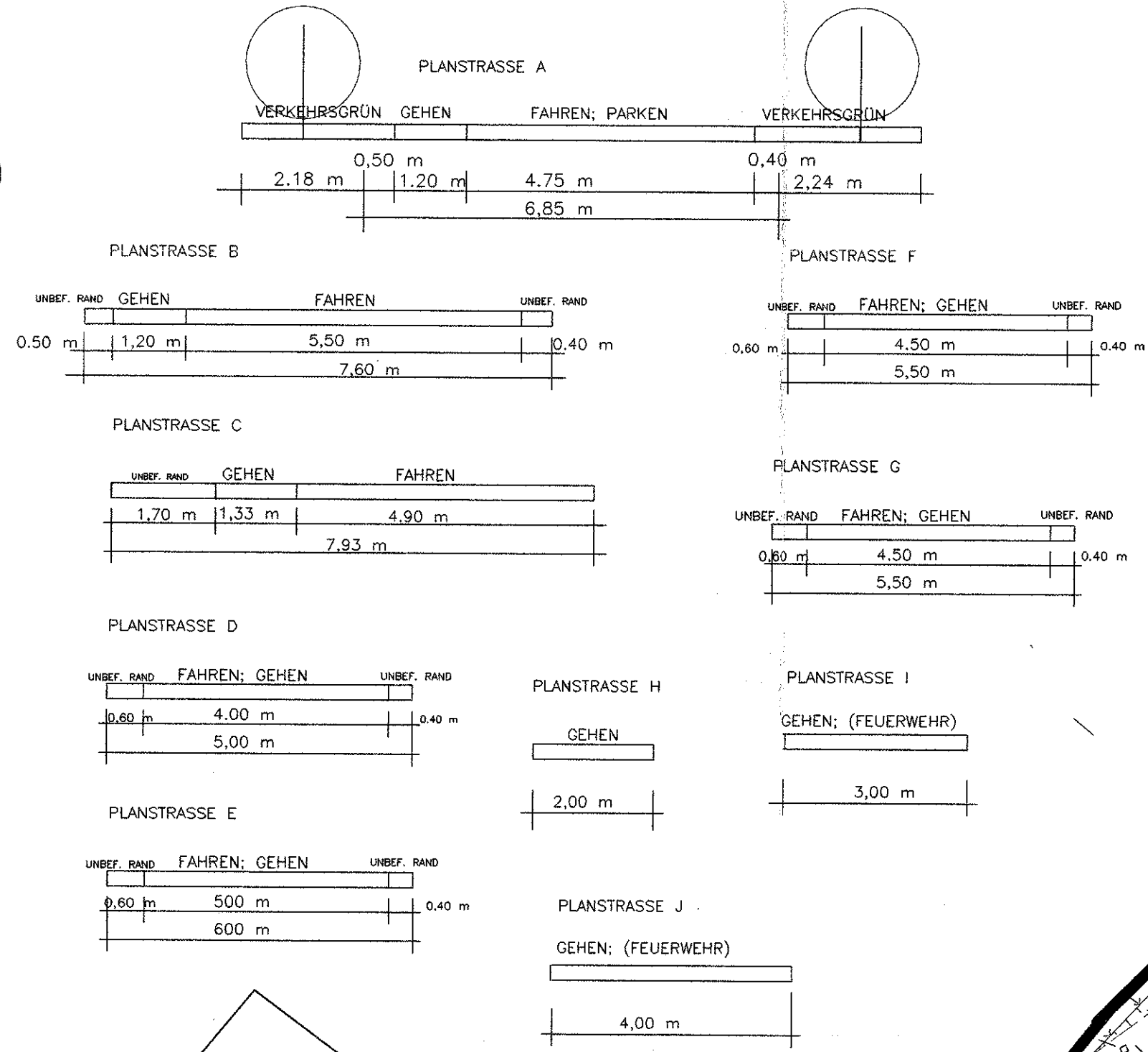
Gemarkung Zurow, Flur 2

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 nachträglich übernommen.

STRASSENQUERSCHNITTE



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

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Flächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Richtungsverkehr

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

M Müllsammelstelle

Elektroverteilerschrank

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 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. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 10 BauGB

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16

Ampfiengewässer

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung

Erhalten von sonstiger Bepflanzung

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Strüchern

Es gilt die BauNutzungsverordnung (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.

Zurow, den Seigel Bürgermeister

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. 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.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 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.

4. 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.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Über das Verkehrsgrün sind zu jedem Baugrundstück nur 2 Zufahrten von je 3 m Breite zulässig.

6. Versorgungsleistungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Über den mit Leitungsrechten erdverlegten Versorgungsleitungen sind in den festgesetzten Flächen Bodenabtrag sowie Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern unzulässig.

7. 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 Rohrscheitel zulässig.

7.2. Ausnahmsweise und nur in vertraglicher Vereinbarung mit dem Wasser- und Bodenverbund "Obere Warnow" können auf den wasserrechtlich geschützten Flächen des verrohrten Gewässers im Bereich des allgemeinen Wohngebietes offene Garagen in Holzbauweise errichtet werden.

8. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 1a 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.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 campestre), 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 "Prallia") 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 wasserdurchlässigen Belägen mit Koffertiefen bis zu 20 cm zulässig.

10. 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. die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 zuzuordnen.

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

1. Dächer und Fassaden

Dach- und Fassadenflächen im WA1 und WA2 sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.

2. Dächer

Die Dachdeckungen der Wohngebäude in den WA1, WA2, WA3, WA4, WA6 und WA10 sind nur mit Tondachziegel oder Betondachsteinen in der Farbe rot zulässig.

3. Einfriedung

Die Einfriedung der Grundstücke entlang der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LaBau M-V und kann mit Bußgeld bis zu 50 000 DM geahndet werden.

Textliche Hinweise

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DöBau M-V unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbauaufsicht in unverändertem 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 Denkmalbehörde verlängert werden.

3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

4. Sachverhalte, die eine altverfügbare Fläche begründen und erhöhten, wie umseitliche Verfüllungen bzw. Gefälle 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 ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle erfolgt.

Zurow, den 04.09.2001

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPFG erfolgt.

Zurow, den 04.09.2001

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 18.04.2000 durchgeführt worden.

Zurow, den 04.09.2001

4. Die Träger öffentlicher Belange, die der Planung 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 vom 05.02.2001 bis zum 05.03.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zurow, den 04.09.2001

7. Der katastralmäßige Bestand am 01.01.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die katastralmäßige Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Warnow, den 04.09.2001

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 § 1a Abs. 1a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzV) des Landes M-V am 24.04.2001 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 23.05.2001 AZ: IV/612-ze/na erklärt, dass er Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht macht.

Zurow, den 04.09.2001

11. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mit Verfügung vom 23.07.2001 AZ: IV/612 bb erklärt, dass die geltend gemachten Rechtsverstöße durch satzungsmäßigen Beschluss der Gemeinde behoben wurden.

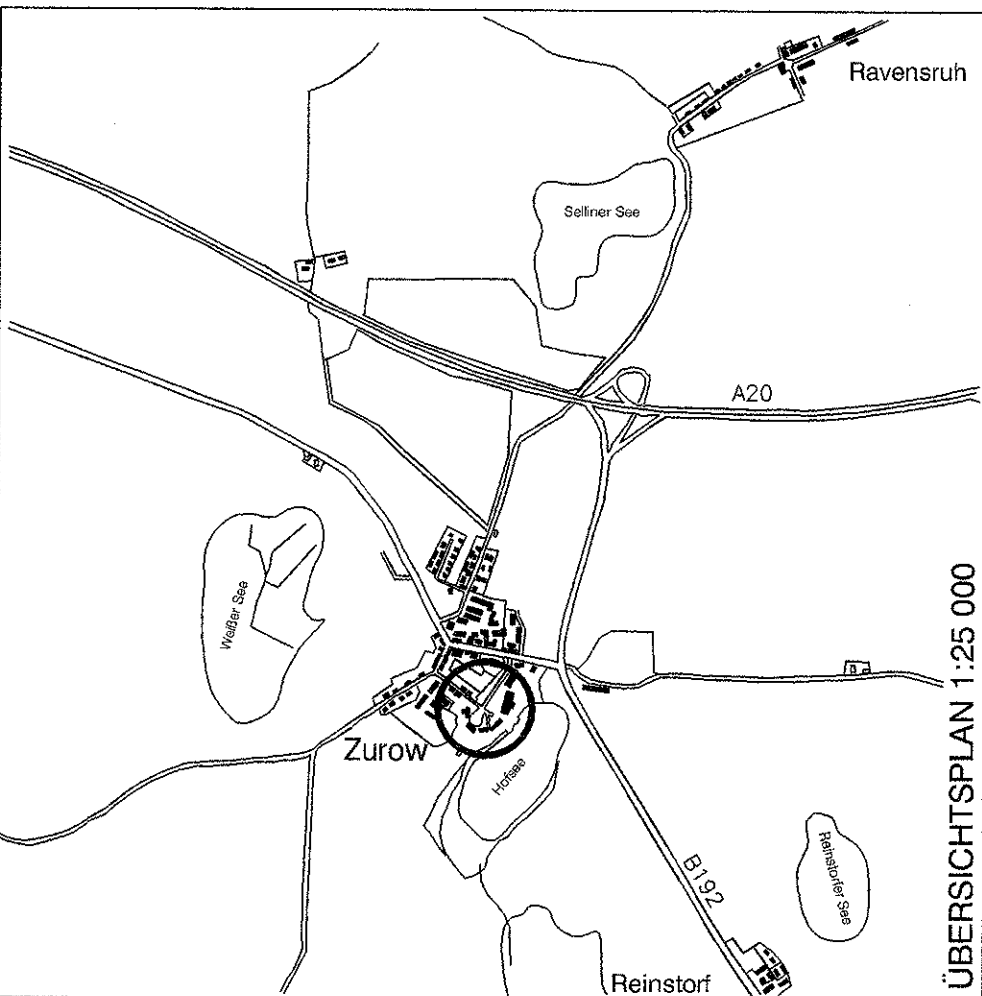
Zurow, den 04.09.2001

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift wird hiermit ausgestellt.

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 leicht Auskunft zu erhalten ist, ist vom 17.09.2001 bis zum 03.09.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen 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 Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 in Kraft getreten.

Zurow, den 04.09.2001



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