

SATZUNG DER GEMEINDE LEVITZOW

über den Bebauungsplan W 2

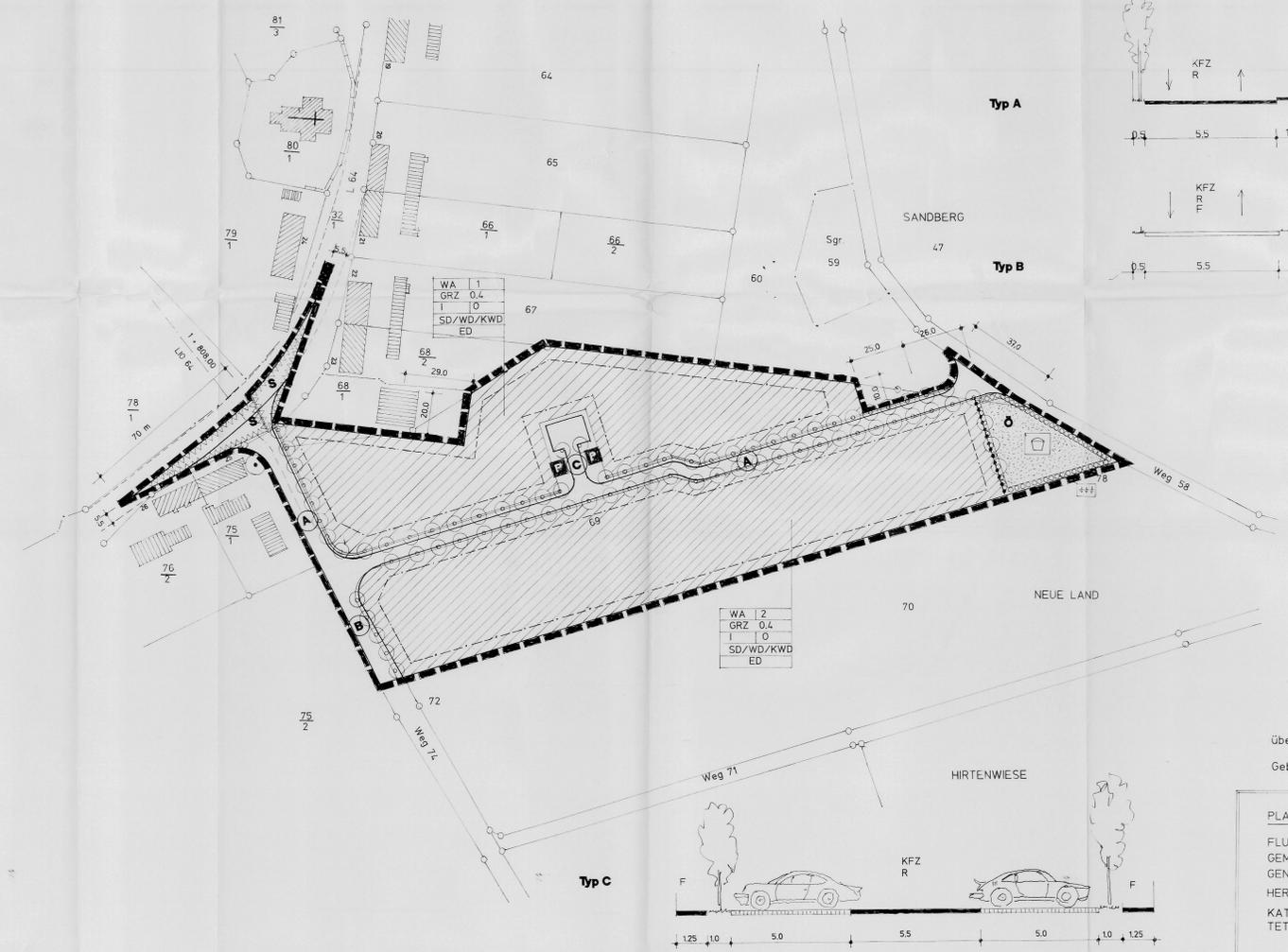
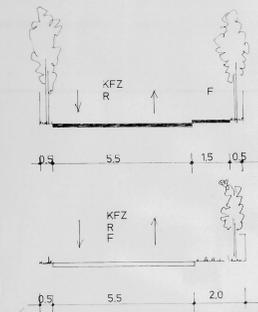
3. Ausfertigung M 1 : 1000

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL I S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBL I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL I S. 59).

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz v. 23.11.94 BGBL I S. 3486, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V S. 518, ber. S. 635) hat die Gemeindevertretersitzung Levitzow den Bebauungsplan "W 2" bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text (Teil B) sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



Überarbeitet 29.04.1998
Gebäudebestand nicht aktuell

PLANUNGSGRUNDLAGE
FLURKARTE: LEVITZOW FLUR 1
GEMARKUNG: LEVITZOW
GENEHIGUNGNUMMER NR. 1/95
HERAUSGEBER: LANDKREIS GÜSTROW
KATASTER- UND VERMESSUNGSAMT
TETEROW

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung-BaUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)		
WA	Allgemeine Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MASZ	DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
I. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
O	offene Bauweise	(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB, § 22U.23 BAUNVO)
ED	Satteldach	
SD	Walddach	
WD	Walmdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
---	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB, u. Abs.6 BauGB)
[Symbol]	Strassenverkehrsflächen
[Symbol]	Strassenbegrenzungslinie
[Symbol]	Gehwegbegrenzungslinie

ZWECKBESTIMMUNG :	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, § 6 BauGB)
[Symbol]	Spielplatz
[Symbol]	Schutzgrün
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
[Symbol]	Grünfläche
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN	(§ 9 Abs.1 Nr.10 u. Abs.6 BauGB)
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
[Symbol]	Sichtfläche
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsber. - (§ 9 Abs.7 BauGB)
[Symbol]	reichs des Bebauungsplans

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
[Symbol]	Nummer des Baugebietes
[Symbol]	vorh. Flurstücksgrenze
[Symbol]	vorh. Gebäude
[Symbol]	Sichtdreieck
[Symbol]	vorh. Flurstücksnummer
[Symbol]	Bäume erhalten
[Symbol]	Bäume anpflanzen
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche
[Symbol]	Straße außerhalb des Plangebietes

AUFTRAGGEBER : K & F Bauträge GmbH
Luisenstraße 6a
14822 Brück

AUFTRAGNEHMER : BÜRO FÜR UMWELTGESTALTUNG
FREIE ARCHITECTEN UND GESTALTERGRUPPE
SCHORNSTEINFEGERGASSE 3
14482 POTSDAM
Tel./Fax 0331/7480520

Dipl.-Ing. Hajo Kölling
Architekt und Stadtplaner BDA
Zul.-Nr. BA 1001-91-1-1AS
Gartenbauing. Irmlid Peters
Landschaftsarchitekt
Zul.-Nr. BA 1307-91-1

ÜBERARBEITET : BÜRO FÜR BAUPLANUNG
GÜNTER MATTERN
MITTELWEG 3
17166 TETEROW

TEIL "B" TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von der nach § 4 BauNVO zulässigen Art von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 - Geschossflächenzahl GRZ = 0,4
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind selbständige Wohnanlagen nicht zulässig.

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Sichtdreiecke)**
- Sichtdreiecke sind von jeder sichtbarbedingenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- Bestandsschutz**
Durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB sind auf Dauer betriebsfähige Laubbäume zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen; das Ortsbild ist zu erhalten.
Laubbäume auf dem Flurstück 25/68
Laubbäume auf dem Flurstück 25
 - Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
1. Befestigung der Grundstücksflächen
Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausstattungen unzulässig. Grünflächenkonflikte und Wege dürfen nur in einstufigen Beeten von 3,50 m befestigt werden. Das Wegenmaterial ist in Kies zu verlegen.
2. Befestigung der Straßen und Wege
Im Bereich des Geltungsbereiches werden öffentliche Wohnstraßen, Fuß- und Radwege, Parkflächen sowie die Haupterschließungsstraße im Vorhandelsstraßenbereich verlegt, befestigt.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

- 1. Pflanzfestsetzungen: Aufgelockerte Bepflanzung**
Die Vorgärten in einer Größe von 5,0 m Tiefe sind als aufgelockerte, teilweise transparente Kaskade mit standortgerechten Sträuchern und Großblütlern zu bepflanzen. Bäume werden Rosen und Bodendecker gest. bzw. gepflanzt.
- 2. Pflanzfestsetzungen: Baumalleen**
Die Baumalleen sind als beidseitige Reihenpflanzung im Pflanzenabstand von 15,0 m mit Laubbäumen zu bepflanzen. Der Mindestumfang der Laubbäume beträgt 10/12 cm ohne Ballen.
Sie werden als Hochstämmen gepflanzt. Die Baumstämme erhalten eine Größe von 2,0 x 2,0 m.
- 3. Mindestpflanzung der Baumrindlinie**
In allen Baugebieten sind die Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² ist mindestens ein Laubbäumchen je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.
- 4. Anpflanzungen**
Es ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von zwei Jahren oder spätestens mit Beginn der dritten Vegetationsperiode mit dem Pflanzen zu beginnen.
- 5. Mindestpflanzung der Stellplätze**
Schleifen sind mit Bäumen und Sträuchern im Pflanzenabstand von 1,00 m zu bepflanzen; maximal 3 Stellplätze sind zusammenzufassen.

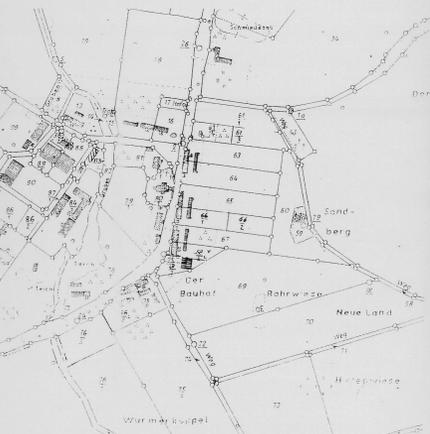
- 6. Einfriedigungen**
Die Einfriedigung zur Straße mit einem Holzzaun darf die Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Alle weiteren Einfriedigungen sind Hecken aus 80% Laubb- und 20% Nadelgehölzen.
- 8. Schutz von Vegetation bei Baumaßnahmen**
Schutzmaßnahmen: Schutz von Vegetationsflächen
Zur Vermeidung von Schäden durch Baueinwirkung dürfen im Bereich künftiger Vegetationsflächen keine Gifte und bodenverfestigende Stoffe eingebracht werden.
- 9. Nachpflanzgebote**
Bei Nichtanwachsen einer Baumpflanze ist die gleiche Art standortgerecht nachzupflanzen.
- 10. "Mischwälder"**
Es werden mindestens 80% einheimische, 20% individuelle Pflanzen gepflanzt.
- 11. Ausgleichsflächen**
Das Baugebiet ist Bruchland. Es werden keine kommunalen Ausgleichsflächen ausgewiesen.
Als Ausgleichsflächen werden festgesetzt: Vorgärten, beckenartige Einfriedigungen, Spielplätze, Baumalleen, öffentliche Grünflächen.

- 12. Kinderspielfläche**
Anlage eines Kinderspielfeldes nach DIN 18034.
- Ökologische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
13. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 I BauO MV)**
14. Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind in einer Höhe von max. 0,75 m auszubilden. Geschlossenes Mauerwerk ist nicht zulässig.
15. In allen Bauteilen wird für die Hauptfachfläche des Gebäudes eine Dachneigung größer gleich 35° bei höchstens 50° festgesetzt.
Die Dachdeckung ist in roten Dachziegeln anzuführen (außer Garagen und Carports).
16. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
17. Bei der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist ein Dachausbau zulässig.
18. Nebenanlagen sind nicht zulässig.
Stellplätze mit einer Pergola versehen (Carports) oder Garagen sind zulässig.
19. Die Fassade von oberirdischen baulichen Anlagen sind im Vorhandelsmauerwerk und in Putzausführung zulässig.
20. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
21. Die Hauptfächrichtung der Wohngebäude ist jeweils parallel zur Achse der Erschließungsstraße anzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom ... Die vorläufige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang im öffentlichen Verkündungsblatt ist am ... erfolgt.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zugewiesene Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden am ... während einer Anhörung sowie mit Schreiben vom ... und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Gemeindevertretersitzung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung liegen in der Zeit vom ... bis ... zum ... während folgender Zeiten: nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im ... ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der latesterminliche Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der gerechtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Voraussetzung, daß eine Prüfung nur durchgeführt wird, die rechtsverbindliche Flurstück- im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Teterow, Siegel des KV - Amtes im Auftrag
- Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 1) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den getauften und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im ... ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretersitzung ... beschlossen.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Befehl des Landrates des Kreises Güstrow vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Nebenbestimmungen wurde durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Güstrow vom ... Az: ... bestätigt.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Levitzow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsbüchlich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Levitzow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

Übersichtsplan



LEVITZOW
Landkreis Güstrow
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan "W 2"