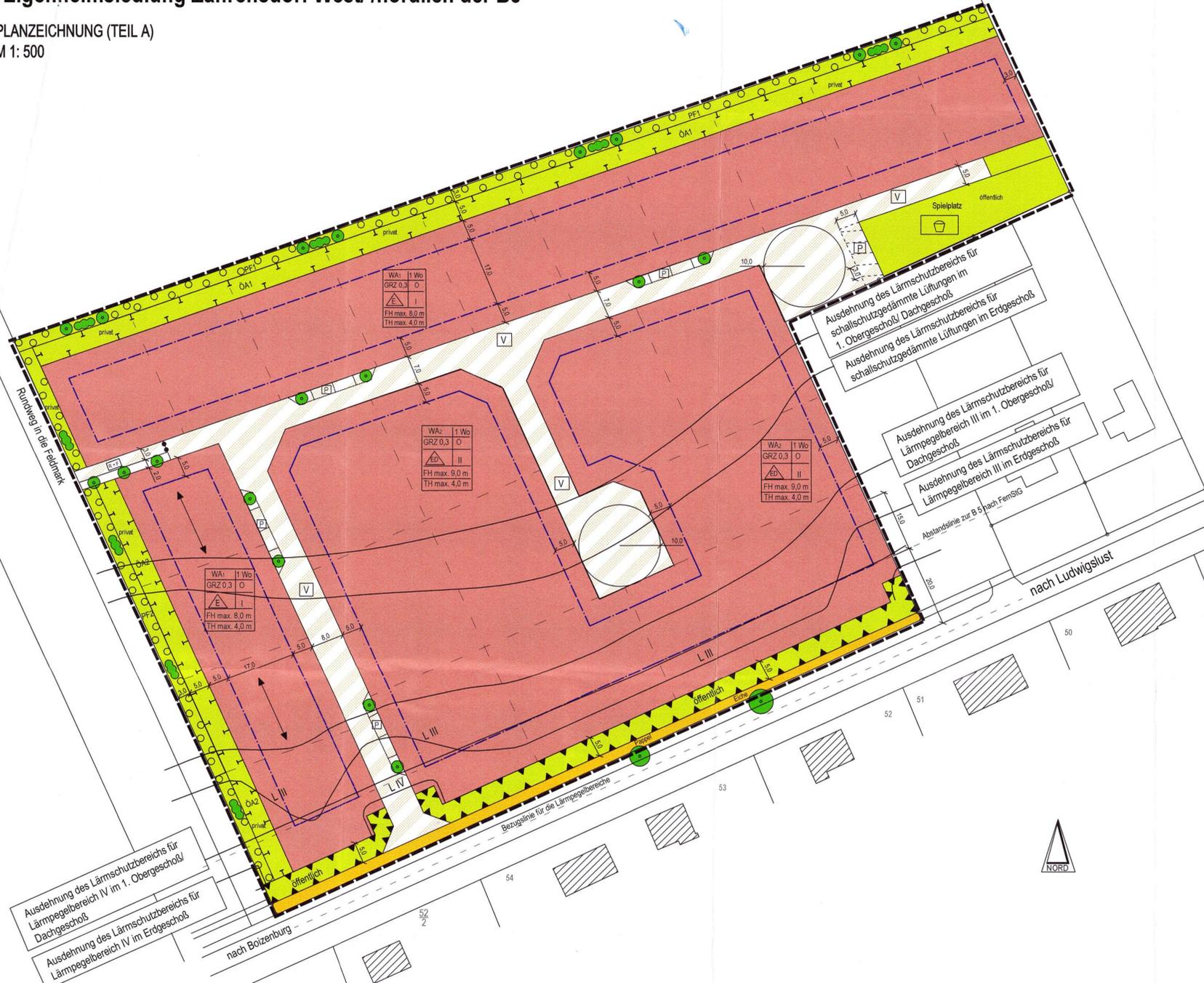


BEBAUUNGSPLAN NR. 2, FLUR 1, FLURSTÜCK 34/11

"Eigenheimsiedlung Zahrendorf West/ nördlich der B5"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1: 500



Planzeichenerklärung

Für diesen Plan gilt die BauNVO (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom i.d.F. vom 18. Dezember 1990.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)
- TW6** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächennutzungs (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- TH** Traufhöhe, max. 4,0 m über OKF
- FH** Firsthöhe, max. 9,0 m über OKF

3. Bauweisen; Baugrenzen

- O** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- B** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

- S** Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- SB** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- SBZ** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) BauGB)
- Z** Zweckbestimmung:
 - P** Öffentliche Parkplätze
 - R/F** Rad- und Fußweg
 - V** Verkehrsbenutzter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- G** Grünfläche privat / öffentlich
- Z** Zweckbestimmung:
 - S** Spielplatz

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A** Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - ÖA1/ÖA2** Ökologische Ausgleichsflächen, nummeriert
- A** Umgrünung von Flächen mit Bindungen und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - A** Anpflanzung:
 - B** Bäume
 - S** Sträucher
 - PF1/PF2** Pflanzflächen, nummeriert

7. Sonstige Planzeichen

- U** Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahme und Darstellung ohne Normcharakter

- Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die gemäß § 11 DSchG M-V (Denkmalbehörde des Landes) zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Im Bebauungsplangebiet besteht der Boden aus einer Gemengelage von Sanden, Schluffen und Geschiebemergel. Es können Torflinsen vorhanden sein. Daher wird empfohlen, vor Ausföhrung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Darstellung ohne Normcharakter:

- 41** Flurstücksnummer
- 1** vorhandene Bebauung
- 55,0 m** Flurstücksgrenze
- B** Bemaßung
- geplante Grundstücksgrenze
- D** Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (L)
- Bezugsgrößen sind in der Planzeichnung benannt
 - L IV = 66 - 70 dB(A)
 - L III = 61 - 65 dB(A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB)

- Art der baulichen Nutzungen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
 - Das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Einzelhäuser mit max. einer Wohnung zulässig. Eine weitere Wohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie höchstens 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung hat (§ 9 (1) 5 BauGB). In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auch Doppelhäuser mit max. einer Wohnung je Doppelschicht zulässig.
 - Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Grundstück anzulegen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 48 LBauO M-V). Dieser Stellplatz darf zur Straßenseite nicht durch einen Zaun abgegrenzt sein.
 - Es wird festgesetzt, daß für die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten ist.
- Höhenlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)**
 - Die Traufhöhe aller Hauptgebäude als Abstandsmaß vom Schnittpunkt Oberfläche Dachhaut und Außenkante Verblendung bzw. Verkleidung der Außenwand darf höchstens 4,0 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante des Erdgeschloßbodens.
 - Die Firsthöhe aller Hauptgebäude darf höchstens 9,0 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante des Erdgeschloßbodens.
 - Die Sockelhöhe aller Hauptgebäude darf höchstens 0,50 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante der Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**
 - Im Plangebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Errichtung von Einzelhäusern 700 qm und für die Errichtung von Doppelhäusern 1.200 qm.

II. Grünordnerische Festsetzungen

- Auf den gemäß § 9 (1) 25 a BauGB ausgewiesenen Flächen wird die Anpflanzung von Sträuchern und Heestern der Artenauswahl: Scheidehorn, Wiesdorn, Föhrländische Traubenkirsche, Schneeball, Heckenrose, Hasel, Pfaffenkätzchen, Feldahorn und Hänbuche festgesetzt. Auf der Pflanzfläche PF1 erfolgt eine 3-reihige Pflanzung, auf der Pflanzfläche PF2 erfolgt eine 5-reihige Pflanzung. Sträucher sind in der Mindestgröße (2 x v), Größe 80 - 100, Heister (2 x v), Größe 100 - 150 zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen auf den Verkehrsflächen sind je Baum mindestens 12 qm Baumscheiben vorzuziehen.
- Für Einzelbäume in den Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß Obstbäume der Mindestgröße (10/12, SU) mit Ballen und guter Baumstammqualität zu pflanzen sind. Artenauswahl: Süßkirschen unterschiedlicher Sorten, ausschließlich als Hochstämme.
- Auf der Grundfläche der "Hinweise zur Eingriffsermittlung" in M-V wird zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichs eine Ersatzgeldzahlung von 25.897,58 € festgesetzt.

III. Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Aktive Lärm Schutzmaßnahmen**
 - Auf der Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der B5 ist eine Lärmschutzanlage mit einer Gesamthöhe von h = 3,0 m über Gelände vorzuziehen.
 - Flächen von Lärm schutzwänden müssen ein Schalldämmmaß von $\Delta L_{A,R,20} = 25 \text{ dB (A)}$ nach Ziffer 7.2.1 der ZTV-LSW 88 aufweisen. Die Fläche der Lärm schutzwand ist zur B5 hin hochabsorbierend auszuführen.
- Schutz von Außenwohnbereichen**
 - Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) in Obergeschossen sind in einem Bereich von der B5 bis zu einem Abstand von 33 m nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.
- Passive Lärm Schutzmaßnahmen**
 - Maßnahmen für Außenbauteile:

Tabelle A: Umfang der passiven Lärm Schutzmaßnahmen	
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Ausdehnung der Lärmpegelbereiche ¹⁾ (Abstand von der Straßenmitte der B5)
EG	1. OG / DG
IV	bis 22 m
III	bis 33 m / von 22 bis 43 m

Tabelle A: Umfang der passiven Lärm Schutzmaßnahmen	
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Ausdehnung der Lärmpegelbereiche ¹⁾ (Abstand von der Straßenmitte der B5)
EG	1. OG / DG
IV	bis 22 m
III	bis 33 m / von 22 bis 43 m

1) Angaben für straßenzugewandte und seitliche Fronten von Baukörpern innerhalb der Baugrenzen. Auf der Rückseite von geplanten Gebäuden ist aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude und der damit verbundenen deutlich geringeren Lärmbelastung eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen nicht erforderlich.

2) Die Tabellenergebnisse zur Ausdehnung der Lärmpegelbereiche bezeichnen lediglich den höchsten Abstand der Grenze des Lärmpegelbereiches von der Straßenmitte der B5 im Planbereich. Maßgeblich für die Festsetzungen zum passiven Lärm schutz sind die in der Planzeichnung eingetragenen Grenzen der Lärmpegelbereiche.

3.2 Schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer im Erdgeschloß in einem Abstand von 85 m und in Obergeschossen in einem Abstand von 99 m von der B5 (Straßenmitte) aus schallgedämmte Lüftungen vorzuziehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel ^{L_A} [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,ext} [dB(A)]	
		Wohnräume	Büro Räume ²⁾
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpiegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen ist durch den Bauherrn nach den Kriterien der DIN 4109 einzuhalten.

3.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

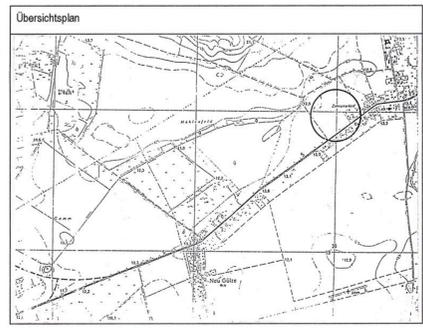
Satzung der Gemeinde Neu Gülze, OT Zahrendorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, Flur 1, Flurstück 34/11 "Eigenheimsiedlung Zahrendorf West / nördlich der B5"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) i.V.m. UVP-Gesetz vom 2001, wird nach Beschluß durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze vom 13.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, Flur 1, Flurstück 34/11 "Eigenheimsiedlung Zahrendorf West / nördlich der B5" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Eigenheimsiedlung Zahrendorf West / nördlich der B5" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Anzeigeschreiben vom 14.11.2002 und vom 30.12.2004 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 02.12.2002.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) zur Auslegung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Satzungsentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2005 bis zum 23.01.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
- Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2005 und vom 16.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Für die Verfahrensvermerke 1 bis 6:
Neu Gülze, den 26.06.2006
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 26.06.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt! Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur durch die zuständige Katasterbehörde im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regenansprüche können nicht abgeleitet werden!
Neu Gülze, den 26.06.2006
(Ort, Datum)
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.06.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.06.2006 erlassen.
Für die Verfahrensvermerke 7 bis 9:
Neu Gülze, den 26.06.2006
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.07.2006 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 06.07.06. in Kraft getreten.
Neu Gülze, den 02.08.2006
Bürgermeister
- Die Satzung wurde gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neu Gülze, den 07.12.2006
Bürgermeister

1. Ausfertigung



SATZUNG DER GEMEINDE NEU GÜLZE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2, FLUR 1, FLURSTÜCK 34/11 "Eigenheimsiedlung Zahrendorf West / nördlich der B5"