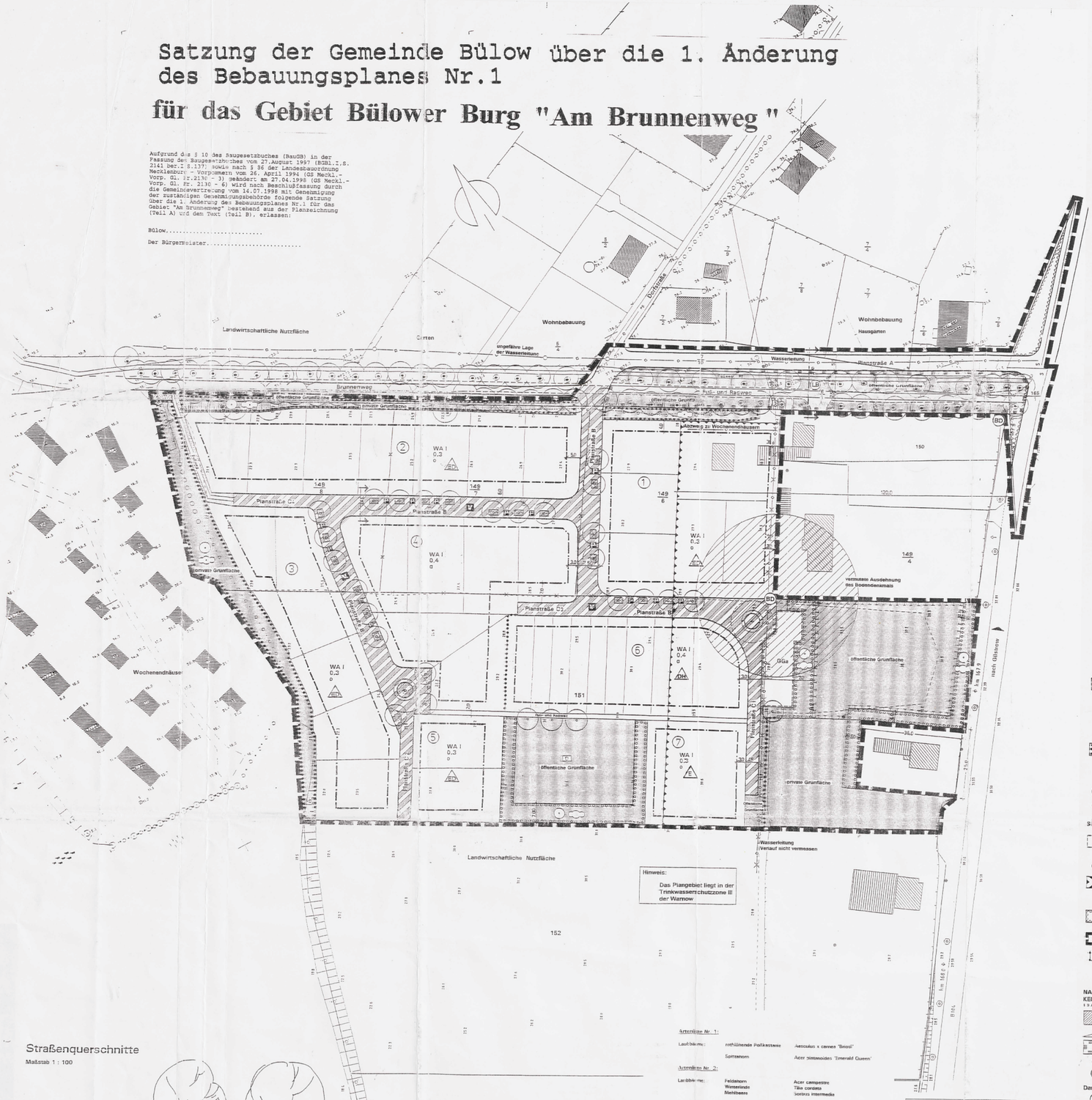
Satzung der Gemeinde Bülow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

für das Gebiet Bülower Burg "Am Brunnenweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27.August 1997 (BGBl.I.S. 2141 ber.I S.1137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130 - 3) geändert am 27.04.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 - 6) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.07.1998 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 für das Gebiet "Am Brunnenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

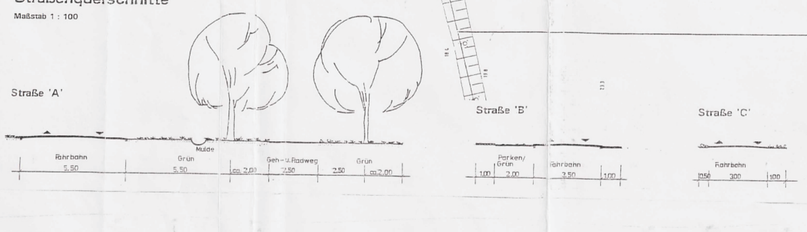
Bülow, ...

Der Bürgermeister.....



Straßenquerschnitte

Maßstab 1 : 100



Artenliste Nr. 1:

Laubbäume:	rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea "Briotii"
	Spitzahorn	Acer platanoides "Emerald Queen"

Artenliste Nr. 2:

Laubbäume:	Feldahorn	Acer campestre
	Winterlinde	Tilia cordata
	Mehlbeere	Sorbus intermedia

Artenliste Nr. 3:

Sträucher:	Kornelkirsche	Cornus mas
	Holunder	Sambucus nigra
	Blasenstrauch	Colutea arborescens
	Pfeifenstrauch	Cornmaster multiflorus
	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
	Traubenkirsche	Lonicera xylosteum
	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Schlehe	Prunus spinosa
	Haselnuß	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Feldrosenarten	Amelanchier lamarck

VERMESSUNGSBÜRO
DIPL. ING. JÜRGEN GERDAT
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Tel. 038355/20 20 Fax 038355/20 20 20

ANGefertigt:	1:1	
GEZeichnet:	Neve	Vermessungsschnitt
GEPrüft:	Neve	Maßstab 1:500
GEZeichnet:	Neve	
FLUR:		
FLURstück:		Flächenstreifen NW
PROJekt:		EGENHEIMSTANDORT "AM BRUNNENWEG"

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 30 40 50 m

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche

Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Ermeitung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen

Bäume

Erhaltung

Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

Erhaltung

Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 22 BauGB

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs.6 BauGB

vorhandene Bebauung

Sichtdreieck

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

BD — Bodendenkmal

Darstellung ohne Normcharakter

5 — Baublocknummer

7/10 — Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Geplante Grundstücksgrenze

Künftig fortfallende Flurstücksgrenze

Grenzstein

29,5 — Höhenpunkt

Böschung

Vorhandene Bäume

Künftig fortfallende Wasserleitung

Bestehende Wasserleitung

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1.0 **Bauplanrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 in dem „Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.2. wurde gemäß Beschluß der GV Bülow zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 10.3.1998 gestrichen.
Bülow, den 20.11.98
Der Bürgermeister

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind innerhalb der als „von der Bebauung freizuhalten" gekennzeichneten Flächen (S) die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Verbauanlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher als 2,50 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

1.4 Die Planstraßen „B" und „C" sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 11 BauGB)

1.6 Die maximale geradlinige Hauptfrontlänge in der abweichenden Bauweise wird mit 30 m festgesetzt. Dies gilt nicht bei Abweichungen in der Baulucht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.7 In den Wohnblöcken, die mit Hausgruppen bebaut werden, sind innerhalb des seitlichen Grenzabstandes keine Garagen, sondern nur begrünte Carports zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.8 Der Ausbau des Dachgeschosses wird nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.
(§ 20 Abs. 1 BauNVO) = 2

2.0 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Fassaden

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk bzw. einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen.

2.2 Dächer

Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 45 bis 50 Grad auszuführen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton zu erstellen. Die gesamte Breite der Gauben einer Dachseite darf höchstens die halbe Trauflänge betragen.

Liegende Dachfenster sind nur in Dachflächen zulässig, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

2.3 Oberkante Erdgeschoß-Fußboden und Traufhöhe

Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 m und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,8 m und höchstens 3,5 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des anliegenden Straßenabschnittes) festgesetzt.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.4 Garagen

Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind. Carports sind in Holzbauweise zulässig.

2.5 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie) sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen einheimischen Sträuchern zu gestalten.

2.6 Mülltonnen

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzen oder Stein- und Holzbienden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

2.7 Einfriedungen

im Straßenbereich sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenoberkante zulässig.

3.0 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind für die in den Planstraßen „B" und „C" festgesetzten Einzelbäume bzw. Baumreihen mittelkronige, standortgerechte einheimische Laubbäume entsprechend Artenliste Nr. 1 mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 18 cm Stammumfang, mit durchgehendem Leittrieb, zu pflanzen. Die Bäume sind wirksam gegen Anfahren und Überfahren des freizuhaltenden Wurzelraumes zu schützen.

3.2 Die Fläche zwischen der B 104 und der Planstraße „C 1", die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt sind, sind mit einheimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste Nr. 3 zu bepflanzen. Je m² ist 1 Strauch zu pflanzen, der dem Artenvorschlag 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch entspricht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3 Die südöstlich der Garagen gelegene Fläche, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichnet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist als Dauerbrache mit nachfolgenden Sukzessionen zu erhalten. Eingriffe, die den Wert der Fläche als Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten gefährden, sind unzulässig.

3.4 Innerhalb der als „Spielplatz" gekennzeichneten Fläche sind nur 150 m² für die Aufstellung von Spielgeräten bestimmt. Die übrige Fläche ist als Rasenfläche auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.5 Die Flächen um den Spielplatz, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt sind, ist mit einheimischen Laubbäumen entsprechend Artenliste Nr. 3 mit den Anforderungen - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, je 50 m² ein Baum und mit Sträuchern der Artenliste Nr. 2, je 1 m² ein Strauch, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.6 Für alle auf öffentlichen Flächen anzupflanzenden Bäume ist eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sicherzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.7 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Verkehrsflächen sind nach den Anschließungsarbeiten, spätestens in der nach dem Beginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.8 Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.9 Während der Baumaßnahmen sind die öffentlichen Grünflächen nicht zur Lagerung von Materialien aller Art oder als Park- und Stellplätze zu nutzen. Diese Flächen sind zu kennzeichnen und wirksam auszugrenzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.10 Beim Bau der Erschließungsstraße „A" sind die Linden des Brunnenweges durch Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) besonders zu schützen. Der gesamte Bereich innerhalb der Kronentraufe bis zur geplanten Straßenkante (ca. 5,0 m) ist durch einen Schutzzaun zu sichern (RAS-LG 4) und darf nicht für Lagerzwecke genutzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Brunnenweg ist mit einer wassergebundenen Decke in einer Breite von 2,50 m zu befestigen. Die vorhandene Pflasterung ist aufzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

3.11 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. mit § 32 LWaG ist das anfallende Niederschlagswasser von Dach- bzw. Terrassenflächen auf den Grundstücken zu versickern.

Das als schädlich verunreinigt geltende Niederschlagswasser von Straßen-, Stellplatz- und Gehwegflächen ist getrennt vom Abwasser in ein außerhalb des Geltungsbereiches liegendes Regenrückhaltebecken zu leiten.

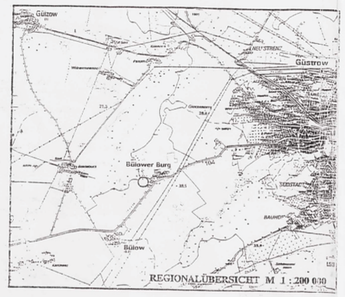
Das Oberflächenwasser der Planstraße „A" ist parallel zum Brunnenweg in einer offenen Mulde zu führen und im Bereich der Linden zu versickern.

In diesem Straßenbereich ist die Anwendung von Tausalzen und tausalzartigen oder laugenhaltigen Mitteln unzulässig.

4. **Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

4.1 Für Wohngebäude im gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den der Bundesstraße B 104 zugewandten Seiten durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen und den straßenzugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind Anhaltswerte für innengeräuschpegel nach VDI 2719, wonach Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämm-Maß von R_w = 25 bis 29 dB einzusetzen sind.



Verfahrensvermerke zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Brunnenweg" der Gemeinde Bülow

beglaubigte Kopie

1. Die Gemeindevertretung hat am 10.03.1998 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Brunnenweg" gebilligt und zur Auslegung bestimmt

Bülow, den 22.07.1998

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Brunnenweg" hat in der Zeit vom 30.04.1998 bis 22.05.1998 während folgender Zeiten, nach § 3. Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen:
MO, die, do, frei 8.00 - 12.00 Uhr
die 14.00 - 16.00 Uhr
do 14.00 - 18.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.04.1998 im Amtskurier des Amtes Güstrow-Land bekannt gemacht worden.

Bülow, den 22.07.1998

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

3. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.04.1998 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Bülow, den 22.07.1998

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 14.07.1998 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bülow, den 22.07.1998

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

5. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.11.1998 ..... AZ: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Bülow, den 20.11.98

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

6. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom..... AZ:.....bestätigt.

Bülow, den 20.11.98

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

7. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Bülow, den 20.11.98

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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, sind am ...01.12.1998..... ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am...01.12.98.....in kraft getreten.

Bülow, den 20.01.99

Siegel — GEMEINDE BÜLOW AMT GÜSTROW-LAND

Der Bürgermeister

B311

Satzung der Gemeinde Bülow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 für das Gebiet Bülower Burg "Am Brunnenweg"

Genehmigung 23.09.1999

Landrat