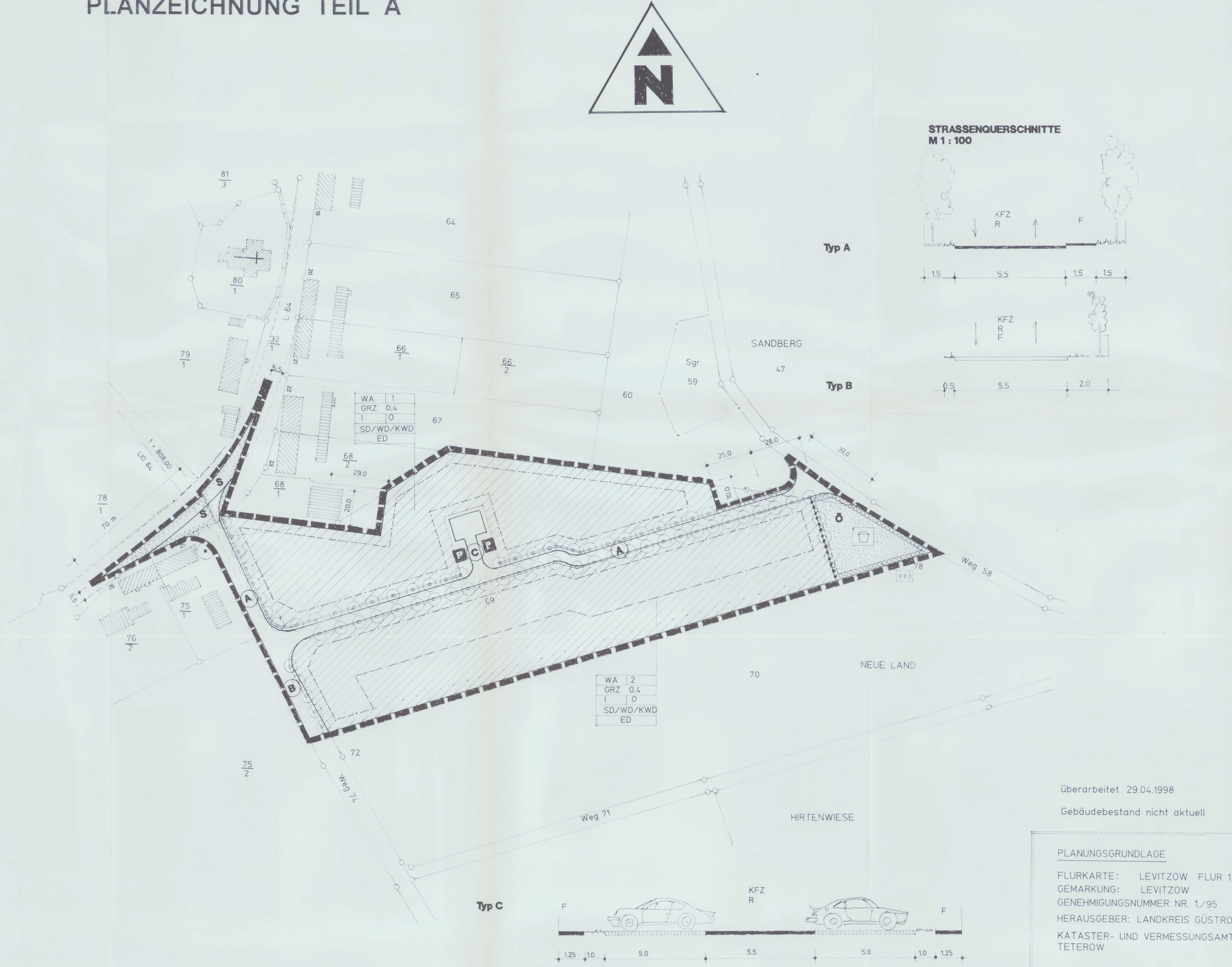


SATZUNG DER GEMEINDE LEVITZOW

über den Bebauungsplan W 2
1. Änderung
3. Ausfertigung M 1 : 1000

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB- , § 5-11 der BauNutzungsverordnung-Bau NVO- , in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)		
WA	Allgemeine Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau-GB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUWEISE , BAUGRENZEN		(§ 9 Abs.1.Nr. 2 BauGB , § 22u.23 BauNVO)
O	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
---	Baugrenze	

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

ZWECKBESTIMMUNG :	
[Symbol]	Spielplatz
[Symbol]	Schutzgrün
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
ZWECKBESTIMMUNG :	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
S	Sichtfläche

[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reichs des Bebauungsplans

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

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

AUFTRAGNEHMER : BÜRO FÜR UMWELTGESTALTUNG
FREIE ARCHITEKTEN 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. Irnhild Peters
Landschaftsarchitekt
Zul.-Nr.BA 1307-91-1

ÜBERARBEITET : BÜRO FÜR BAUPLANUNG
GÜNTER MATTTERN
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 Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Service- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ = 0,4
- Im allgemeinen Wohngebiet sind selbständige Werbeanlagen nicht zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Sichtdreiecke)

- Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung 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
(Gegenstandslos)

- Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Befestigung der Grundstücksflächen
Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Grundstücksflächen und Wege dürfen nur in den erforderlichen Breiten von 3,50 m befestigt werden. Das Wegenmaterial ist in Kies zu verlegen.
- Befestigung der Straßen und Wege
Innerhalb des Geltungsbereiches werden öffentliche Wohnstraßen, Fuß- und Radwege, Parkflächen sowie die Haupterschließungsstraße mit Verbundsteinpflaster in Kies verlegt, befestigt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

- Pflanzfestsetzungen: Aufglockerte Bepflanzung
Die Vorgaben in einer Größe von 5,0 m Tiefe sind als aufglockerte, teilweise transparente Kuffen zu bepflanzen. Der Mindestumfang der Laubbäume beträgt 10/12 cm ohne Ballen.
Sie werden als Hochstämmen gepflanzt. Die Baumscheiben erhalten eine Größe von 2,0 x 2,0 m.
- Pflanzfestsetzungen: Baumallee
Die Baumallee ist als beidseitige Reihenpflanzung im Pflanzabstand von 10,0 m mit Laubbäumen zu bepflanzen. Der Mindestumfang der Laubbäume beträgt 10/12 cm ohne Ballen.
Sie werden als Hochstämmen gepflanzt. Die Baumscheiben erhalten eine Größe von 2,0 x 2,0 m.
- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
In allen Baugebieten sind die Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² ist mindestens ein Laubbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

- Einfriedigungen
Die Einfriedigung nur zur Straße mit einem Holzzaun darf die Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Alle weiteren Einfriedigungen sind Hecken aus mindestens 80 % Laubbäumen.

- Schutz von Vegetation bei Baumaßnahmen
Schutzausbaumaßnahmen: Schutz von Vegetationsflächen
Zur Verhinderung von Schäden durch Bauwirkung dürfen im Bereich künftiger Vegetationsflächen keine Gülle und bodenverfestigende Stoffe ausgebracht werden.

- Nachpflanzgebote
Bei Nichtanwachsen einer Baupflanze ist die gleiche Art standortgerecht nachzupflanzen.

- Pflanzenarten
Es werden mindestens 80 % einheimische Pflanzen gepflanzt.

- Ausgleichsflächen
Das Baugebiet ist Bauchland. Als Ausgleichsflächen werden festgesetzt: Heckenanlagen, Einfriedigungen, Spielplatz, Baumallee, öffentliche Grünflächen.

- Kinderspielplatz
Anlage eines Kinderspielplatzes nach DIN 18034.

Ökologische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind in einer Höhe von max. 0,75 m auszubilden. Geschlossenes Mauerwerk ist nicht zulässig.
- In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche des Gebäudes eine Dachneigung größer gleich 35°C bis höchstens 50°C festgesetzt.
Die Dachdeckung ist in roten Dachziegeln auszuführen (außer Gärten und Carports).
- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
- Bei der Zahl der Vollgeschosse 1 als Höchstgrenze ist ein Dachausbau zulässig.
- Nebenanlagen sind nicht zulässig.
Stellplätze mit einer Pergola versehen (Carports) oder Garagen sind zulässig.
- Die Fassade von oberirdischen baulichen Anlagen sind im Verbundmauerwerk und in Putzaustrichtung zulässig.
- Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Die Wohngebäude sind rechtwinklig zur berührenden Anliegerstraße zu errichten.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 m² festgelegt.
Das Bauen "in zweiter Reihe" ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.98. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang im amtlichen Verkündungsblatt ist am 27.06.98 erfolgt.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Levitow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde am während einer Anhörung sowie mit Schreiben vom 19.06.98 und 22.06.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Gemeindevertretung hat am 02.06.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.06.98 bis zum 14.06.98 während folgender Zeiten: 09.00-18.00 u. 18.00-20.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Belangen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.98 im Stadt- u. 13. Ortlich bekannt gemacht worden.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der Entwurf des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Lagerung der Ortspunkte gilt die Vorhaltung, daß eine Prüfung vor der endgültigen Festsetzung im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelanforderungen nicht abgelehnt werden.
Teterow, 02.05.1996 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 02.09.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 1) geändert worden. Dabei hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegt.
Dabei ist bestimmt worden, daß Belangen und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Belangen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am Ortlich bekannt gemacht worden.
Levitow, (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.09.98 von der Gemeindevertretung zur Satzung beschlossen.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Freß des Landrates des Kreises Güstrow vom 04.11.98 Nr. 445 bestätigt.
Levitow, 13.11.98 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Nebenbestimmungen sind durch den unterzeichneten Beschäftigten erfüllt, die Einweisung beschränkt. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Güstrow vom 06.01.99 Nr. 445 bestätigt.
Levitow, 04.02.99 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Levitow, 04.02.99 (Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die Erstellung 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 04.02.99 im Stadt- u. 13. Ortlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.02.98 in Kraft getreten.
Levitow, 04.02.99 (Siegelabdruck) Amtsvorsteher

Hinweise:
A
Aus architektonischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverhältnisse festgestellt werden, ist das Landamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2. Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie:
- abtönende Gerölle
- anormale Füllung
- Austritt von v. ungesättigten Flüssigkeiten
- Anmerkungen
- Reste alter Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angemerkt, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 140) verpflichtet.
Auf die Ausfertigung nach § 11 ABMG wird ausdrücklich hingewiesen.

Übersichtsplan



LEVITZOW
Landkreis Güstrow
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan "W 2"
B 193