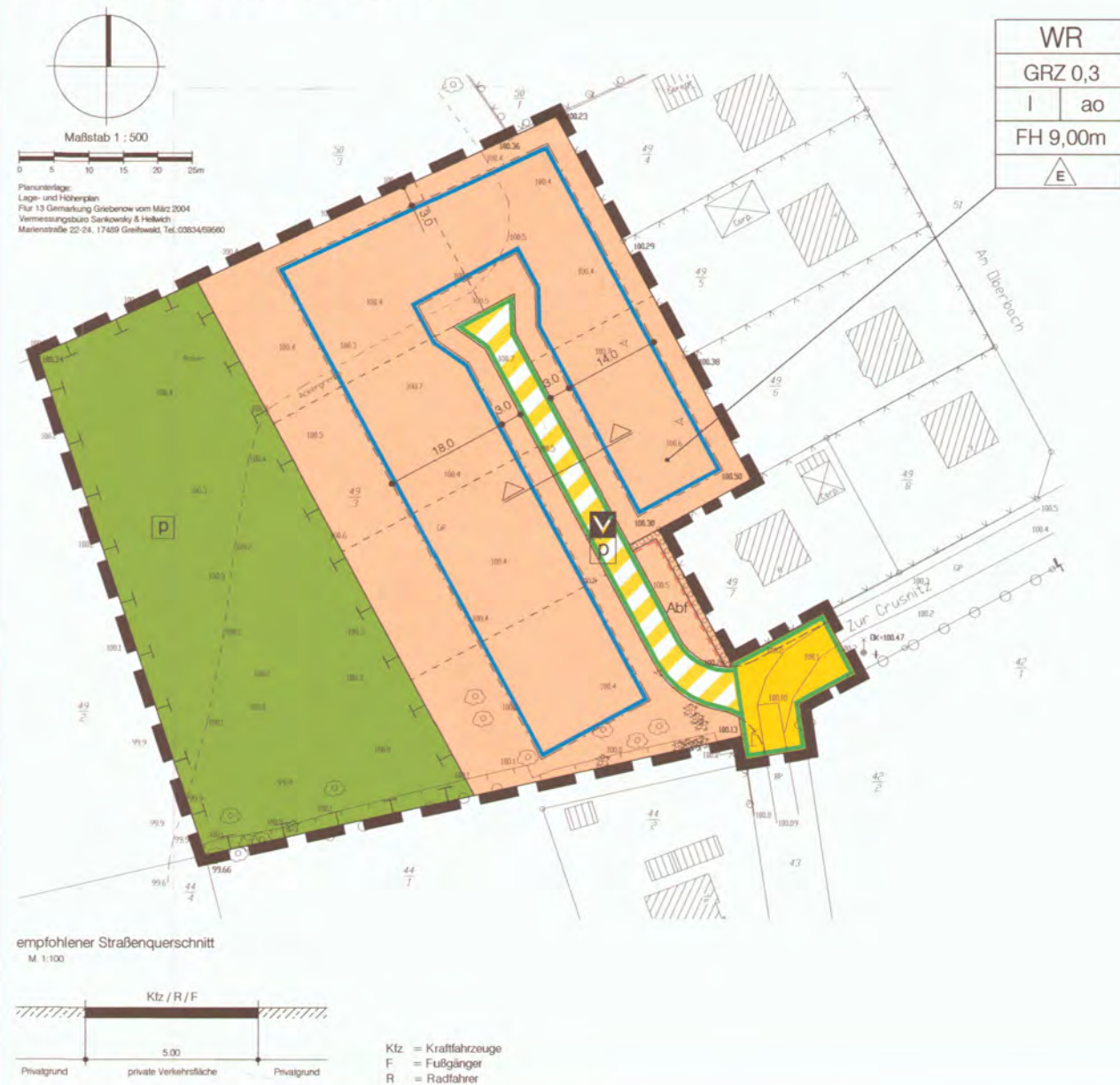


SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHOLZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS WOHNGEBIET "AN DER ACHTERKOPPEL"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-) (§ 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

E nur Einzelhäuser zulässig
ao abweichende offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
private Verkehrsfläche

Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich

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

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

private Flächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abf Fläche für Abfallbehälter für die Grundstücke innerhalb des reinen Wohngebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach örtlichem Höhensystem
vorhandene Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Bemaßung
Schnittführung

TEIL B: TEXT

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im reinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) errechneten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen nur bis zu einer Höhe von 20 % zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mindestens 3,0 m betragen.

abweichende offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. In der abweichenden offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 12 m betragen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Entlang des Ostrand der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 5-reihige freiwachsende Hecke mit einer Breite von 8 m aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Fundamente bzw. Schutt- und Steinreste zu beseitigen. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen und anderweitige Nutzungen sind nicht zulässig. Auf 30 % der Gesamtfläche sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 in Gruppen mit einer Mindestgröße von 30 m² anzupflanzen. Die Hecke und die Pflanzgruppen sind mit einem Windschutzzaun zu schützen.

Pflanzenliste 1 Hecke

Sträucher	Anteil am Gesamtgrundstück
Corylus avellana	10 %
Crataegus laevigata	25 %
Eucalyptus europaeus	10 %
Prunus spinosa	20 %
Rosa canina	25 %
Salix caprea	5 %
Viburnum opulus	5 %

Pflanzenliste 2 Gehölzgruppen

Bäume	Anteil am Gesamtgrundstück
Acer campestre	1 %
Betula pendula	2 %
Quercus robur	1 %
Quercus petraea	2 %
Tilia cordata	1 %

Sträucher	Anteil am Gesamtgrundstück
Corylus avellana	5 %
Crataegus laevigata	20 %
Eucalyptus europaeus	15 %
Prunus spinosa	15 %
Rosa canina	20 %
Rubus fruticosus	10 %
Salix caprea	5 %
Viburnum opulus	5 %
Rhamnus catharticus	5 %

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3x verpfanzte Hochstämmchen mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm; gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Für Sträucher sind verpfanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässig.

Hinweise

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Süderholz vom 04.10.2002.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2003. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Süderholzer Blatt, Jahrgang 14, Nummer 154 vom 09.02.2004 erfolgt.

Süderholz, 26.01.2005

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Süderholz, 26.01.2005

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorprojekts in der Zeit vom 12.05.2004 bis zum 26.05.2004 erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Süderholzer Blatt, Jahrgang 14, Nummer 157 vom 02. Mai 2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

Süderholz, 26.01.2005

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.2004 und 09.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Süderholz, 26.01.2005

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Süderholz vom 09.12.2004, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet „An der Achterkoppel“, westlich der Straße „Am Oberbach“ und nördlich der Straße „Zur Crusnitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

5. Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Süderholz, 26.01.2005

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2004 bis zum 28.10.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Süderholzer Blatt, Jahrgang 14, Nummer 162 vom 20. September 2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

Süderholz, 26.01.2005

7. Der katastermäßige Bestand am 12.05.04 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die richterliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Maßstäbliche Abweichungen können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, 25.01.2005

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.09.2004 und 09.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Süderholz, 26.01.2005

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.12.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2004 gebilligt.

Süderholz, 26.01.2005

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgestellt.

Süderholz, 26.01.2005

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Abdruck im Süderholzer Blatt, Jahrgang 15, Nummer 142 vom 09.02.05, öffentlich 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 Erlassenen von Einspruchsentscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 2. Februar 2005 in Kraft getreten.

Süderholz, 09.02.05

Satzung der Gemeinde Süderholz

Landkreis Nordvorpommern

über den Bebauungsplans Nr. 5

für das Wohngebiet „An der Achterkoppel“, westlich der Straße „Am Oberbach“ und nördlich der Straße „Zur Crusnitz“



Süderholz, 09.12.2004

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59