

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD PREROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 WOHNUNGSBAU ÖSTLICH DER BERGSTRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 05. 05. 1998 (GVO Bl. M-V S. 448) wird nach Begriffsaufklärung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Prerow vom 19. 12. 2001 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, der Gemeinde Ostseebad Prerow - Wohnungsbau östlich der Bergstraße - auf den Flurstücken 811/1 und 822/1 der Flur 2 der Gemarkung Prerow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Errichtung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 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 Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
- höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden hier: 2 bzw. 6 WE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe, als Höchstmaß (siehe Definition im Teil B)
- FH Firsthöhe, als Höchstmaß (siehe Definition im Teil B)
- DN Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Steildach als Krüppelwalmdach
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Höhe (örtliches System)
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Nummer des Baugebietes
- Sichtdreieck
- vorgesehene Straßenführung
- Bemaßung (z.B. 10,0 m)
- Schnittführung

Stand entsprechend Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 13. 12. 2000

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan, M 1: 500, November 1998
Vermessungsamt Dpt.-Ing. Ulrich Zeh
Langendamm Straße 46, 18317 Kückenshagen
Tel: 038223 433, Fax: 038223 30072
Höhenbezug: örtliches System

Planverfasser:



Bauleitplanung:

Architekten- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Bauleitungsplanung, Bauleitlinien und Bauleitungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL, AK M-V 51415-01-01
Becker: Dpt.-Ing. D. Schumacher, Bebauungsplan, AK M-V 51415-01-01
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel: 2420846, Fax: 2420811

Grünordnungsplan:

Büro für Landschaftsarchitektur Lämml
Dpt.-Ing. Kai Lämml, Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 18, 18055 Rostock
Tel: 0381 4909952, Fax: 0381 4909953

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

la ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO

- Im reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:
bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 3 Abs. 2 BauNVO
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ist ausgeschlossen
In Wohngebäuden in den reinen Wohngebieten sind bis zu zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:
bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 4 BauNVO;
nicht zugelassen werden: Gartenbaubetriebe, Tankstellen
In Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu sechs Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl) wird ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- Die im Teil A festgesetzte Traufhöhe ist das Maß von der Oberfläche des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenschnitts bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.
Auch für die im Teil A festgesetzte Firsthöhe ist die Oberfläche des angrenzenden Straßenschnitts die Bezugsbasis. Abweichung von der Festsetzung im Teil A ist bei Schieferdachdeckung eine Firsthöhe von 5 m als Höchstmaß zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 2 Abs. 5 LBAO M-V)

la FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 86 LBAO M-V

- Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist in den allgemeinen Wohngebieten parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie an der Bergstraße oder der geplanten Anliegerstraße und in den reinen Wohngebieten parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgelegt.
- Alle Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun oder Anthrazit oder mit Schiefer zu decken. Diese Festsetzung und die Festsetzung der Dachneigung im Teil A gilt nicht für Garagen und Carports.
Als Giebelformen sind die Schiepgiebel und die Fledermausgiebel zulässig. Die Länge der Giebelfronten auf einer Dachfläche darf 70 % der Trauflänge der Dachfläche nicht überschreiten. Zwischen Giebel und Giebel ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz, Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk in den Farbtönen rot oder rotbraun zu verwenden. Die Verkleidung des Dachgeschossbereiches der Giebelwände und der Giebelwände mit Holz ist zulässig.
Die Anwendung von Fensterläden und Rollläden ist ausgeschlossen.
- Zäune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen; zwischen Straßenbegrenzungslinie und Maschendrahtzaun ist eine Hecke zu pflanzen.
- Müllabfallbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzusichern, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

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

- Parkstreifen, Ausweichflächen im öffentlichen Verkehrsraum sowie Stellplätze und Nebenflächen innerhalb der Baugebiete sind in einer durchsichtbaren Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist auf den betroffenen Grundstücken zu versickern.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind die Baugebiete 1 WA und 3 WA.
- Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.
- Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,00 m betragen.
- Restflächen im Straßenraum sind mit standortgerechten Sträuchern oder Landschaftsrassen zu begrünen.
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume auf privaten Stellplätzen sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

- Verbindliche Pflanzenliste
Großkronige Bäume
Aesculus hippocastanum
Tilia cordata
Acer platanoides
Quercus robur
Betula pendula
Alnus glutinosa
Klein- bis mittelkronige Bäume
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Sorbus intermedia
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Straucharten
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Crataegus laevigata
Eucornus europaeus
Corylus avellana
Viburnum opulus
Salix caprea
Roth-Kastanie
Winter-Linde
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Birke
Schwarz-erle
Rötendorn
Schwedische Mehlbeere
Eberesche
Vogelkirsche
Roter Hartriegel
Schiehe
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Hassel
Schneeball
Sal-Weide

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die zu erhaltenden Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
- Der Graben an der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung der Bauarbeiten zu schützen.

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

- Sammelmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken sowie der Verkehrsfläche entsprechend ihrem Anteil am Gesamtumfang zugeordnet. Maßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 sind entsprechend dem städtebaulichen Vertrag auszuführen.
- Im verkehrsberuhigten Bereich sind 8 Parkmöglichkeiten für Pkw zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13. 12. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung an den Bekanntmachungsstellen von ... bis zum ...

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

3. Die frühzeitigste Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 29. 5. 2001 durchgeführt worden.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29. 5. 2001 über die Abgabe einer Stellungnahme informiert worden.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29. 5. 2001 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

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. 5. 2001 bis zum 29. 6. 2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 29. 5. 2001 bis zum 29. 6. 2001 durch Auslegung bekannt gemacht worden.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 1. 1. 2001 ist mit dem Bebauungsplan Nr. 7, der Gemeinde Ostseebad Prerow, Wohnungsbau östlich der Bergstraße, in Einklang gebracht worden.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Äußerungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29. 5. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Bekanntmachung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 29. 5. 2001 bis zum 29. 6. 2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, dass Anträge, nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 29. 5. 2001 bis zum 29. 6. 2001 durch Auslegung bekannt gemacht worden.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29. 5. 2001 von der Gemeindevertretung mit Begründung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29. 5. 2001 genehmigt.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss der Landesregierung des Landkreises Nordvorpommern vom 27. 08. 2001 Az. 47.20 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 29. 5. 2001 erfüllt; die Hinweise sind beachtet.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Ostseebad Prerow, 29. Mai 2001 (Siegel) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 29. 5. 2001 bis zum 29. 6. 2001 durch die Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Ostermündung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§§ 24, 215 BauGB, § 5 Abs. 3 VwV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 ist mit Ablauf des 29. 5. 2001 in Kraft getreten.

Ostseebad Prerow, 29. 5. 01 (Siegel) Bürgermeister

Ostseebad Prerow, 29. 5. 01 (Siegel) Bürgermeister

Ostseebad Prerow, 29. 5. 01 (Siegel) Bürgermeister