

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind folgende Arten der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die allgemein zulässig sind:

- Fremdenzimmer in Wohngebäuden und/oder
- bis zu eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden mit insgesamt zwei Wohnungen.

Die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen (gemessen in Mitte der Fahrbahn an der dem Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Stelle).

I.2) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise. Gebäude sind mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Gebäudelängen bis maximal 22 m Länge zu errichten.

I.3) Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im WA-Gebiet müssen Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen. Mit Doppelhaushälften bebaute Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 350 qm aufweisen.

I.4) Garagen / Nebengebäuden (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der mit Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zu errichten und dürfen nicht vor die straßenseitige Flucht des Hauptgebäudes treten.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

I.5.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- a) Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
- b) Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- c) Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von je 2 Einzelbäumen (Laubbäume bzw. Obstbäume) pro Baugrundstück in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm. Die Baumarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche) in Sorten, Corylus column (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Malus (Kulturapfel) in Sorten, Prunus domestica (Haus- Pflaume), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyramidalis (Wild- Birne), Pyrus communis (Kultur-Birne in Sorten), Quercus robur (Stiel-Eiche) in Sorten, Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer und Pultdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.3) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.4) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) gem. §9 (6) BauGB und HINWEIS (III.2)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Leitungsverlauf

Durch das geplante Wohngebiet verlaufen ein Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel. Eine notwendige Baufeldfreimachung ist schriftlich bei der E.DIS AG einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2013.

Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

2) Die Gemeindevertretung hat am 18.11.2013 den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

3) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, eine Satzung aufzustellen, mit Schreiben vom 22.11.2013 informiert worden.

Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben 22.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 16.12.2013 bis zum 31.01.2014 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 26.11.2013 bis zum 12.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.04.2014 geprüft.

Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

7) Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde am 07.04.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am 30.04.14 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen auf Rügen, den 06.05.2014
gez. Krawatschke
Bürgermeister

9) Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

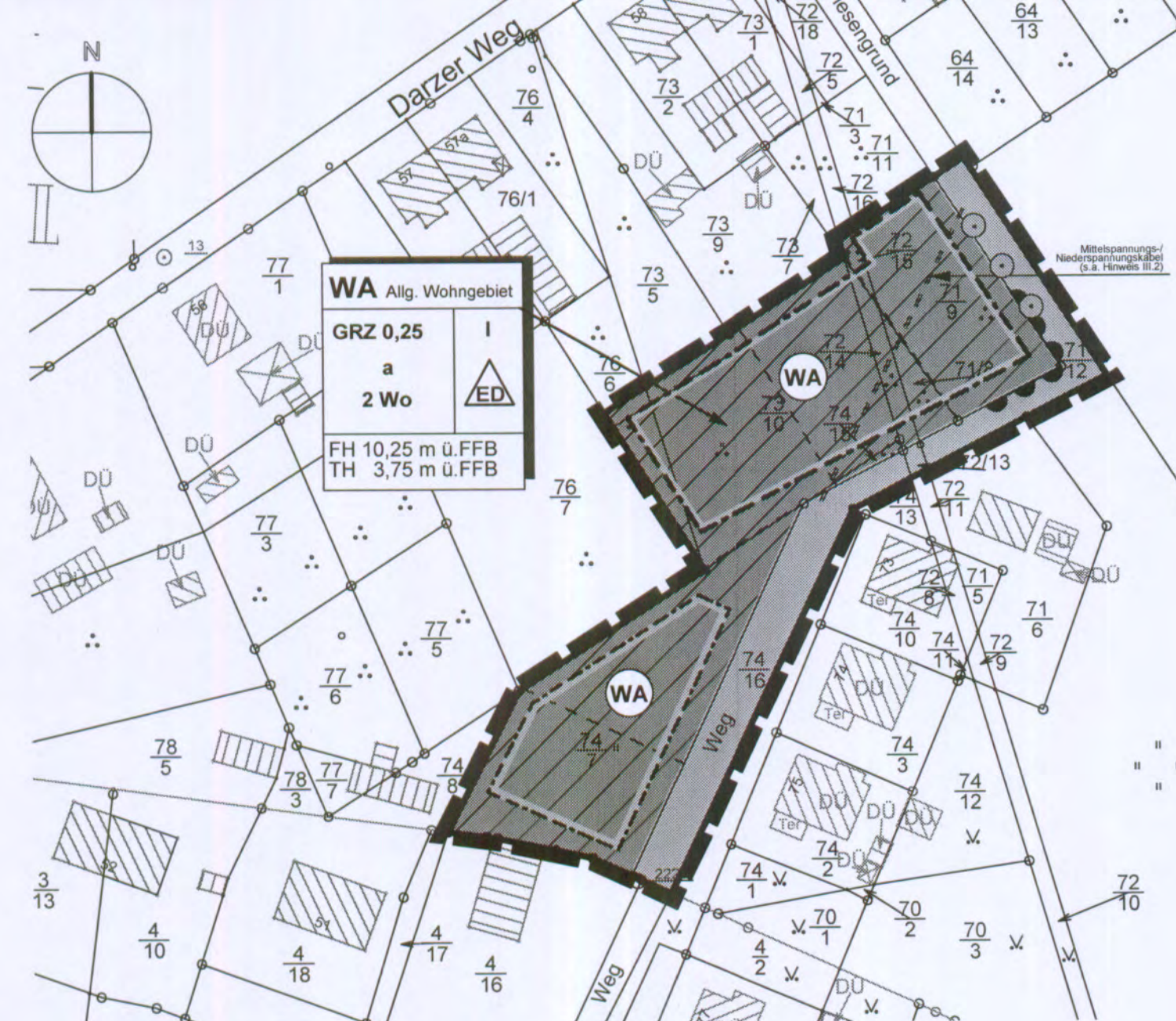
Zirkow, den 09.05.2014
Bürgermeisterin

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.05.14 in 13.5 Uhr 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.5.14 in Kraft getreten.

Zirkow, den 30.05.2014
Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

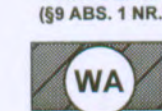
Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §5 1 - 11 BAUNVO)



01.05.00 2 Wo

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN je Wohngebäude (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 GRZ 0,25

02.07.00 I

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

02.08.00

z.B.: FH 10,75 m

z.B.: TH 4,80 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

max. Firsthöhe in Metern über Oberkante Erdgeschoss

Fertigfußboden (vgl. TF. I.1.2)

max. Traufhöhe in Metern über Oberkante Erdgeschoss

Fertigfußboden (vgl. TF. I.1.2)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 a

03.01.01

03.05.00

ABWEICHENDE BAUWEISE (vgl. TF I.2)

NUR EINZEL- UND DPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 BAUGB UND ABS. 6 BAUGB)

06.02.00

06.03.00

06.04.00

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (öffentlich)

STRASSENABGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN

BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS

ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON NATURUND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.02.00

Erhalt von Bäumen

16. SONSTIGE PLANZEICHEN

16.13.00

GRENZE DES RÄUMLICHEN

GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

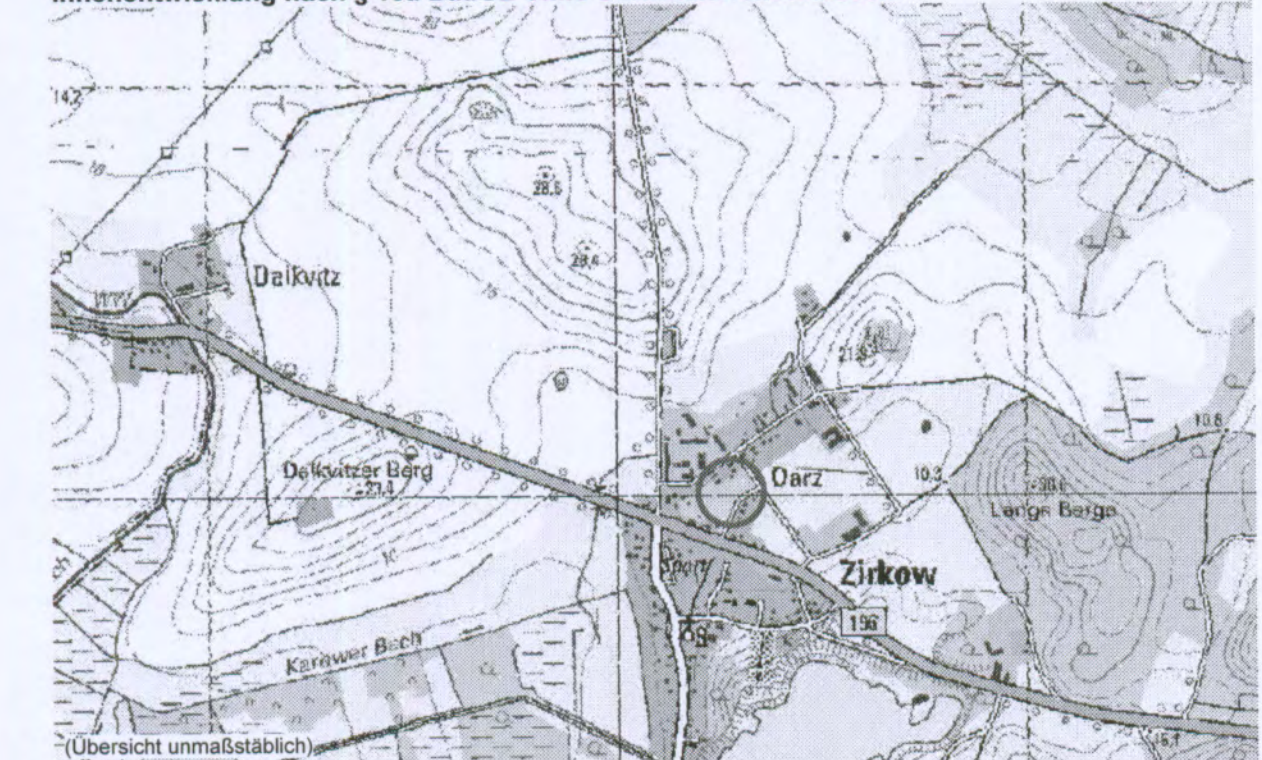
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

--- Parzellengrenze (optional)

SATZUNG DER GEMEINDE ZIRKOW

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Wiesengrund" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.04.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Wiesengrund", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Zirkow

Bebauungsplan Nr. 10

"Wiesengrund"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsexemplar

Fassung vom 05.11.2012, Stand 06.02.2014

Maßstab 1: 1.000