

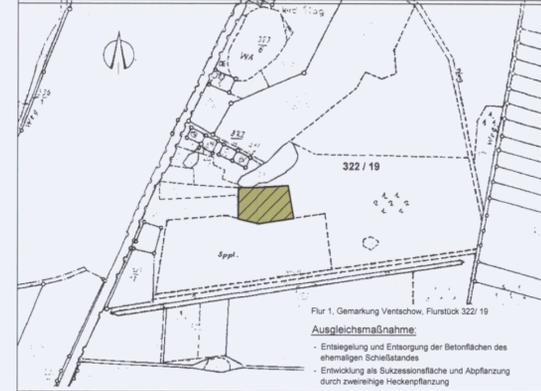
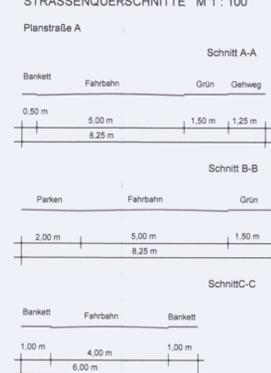
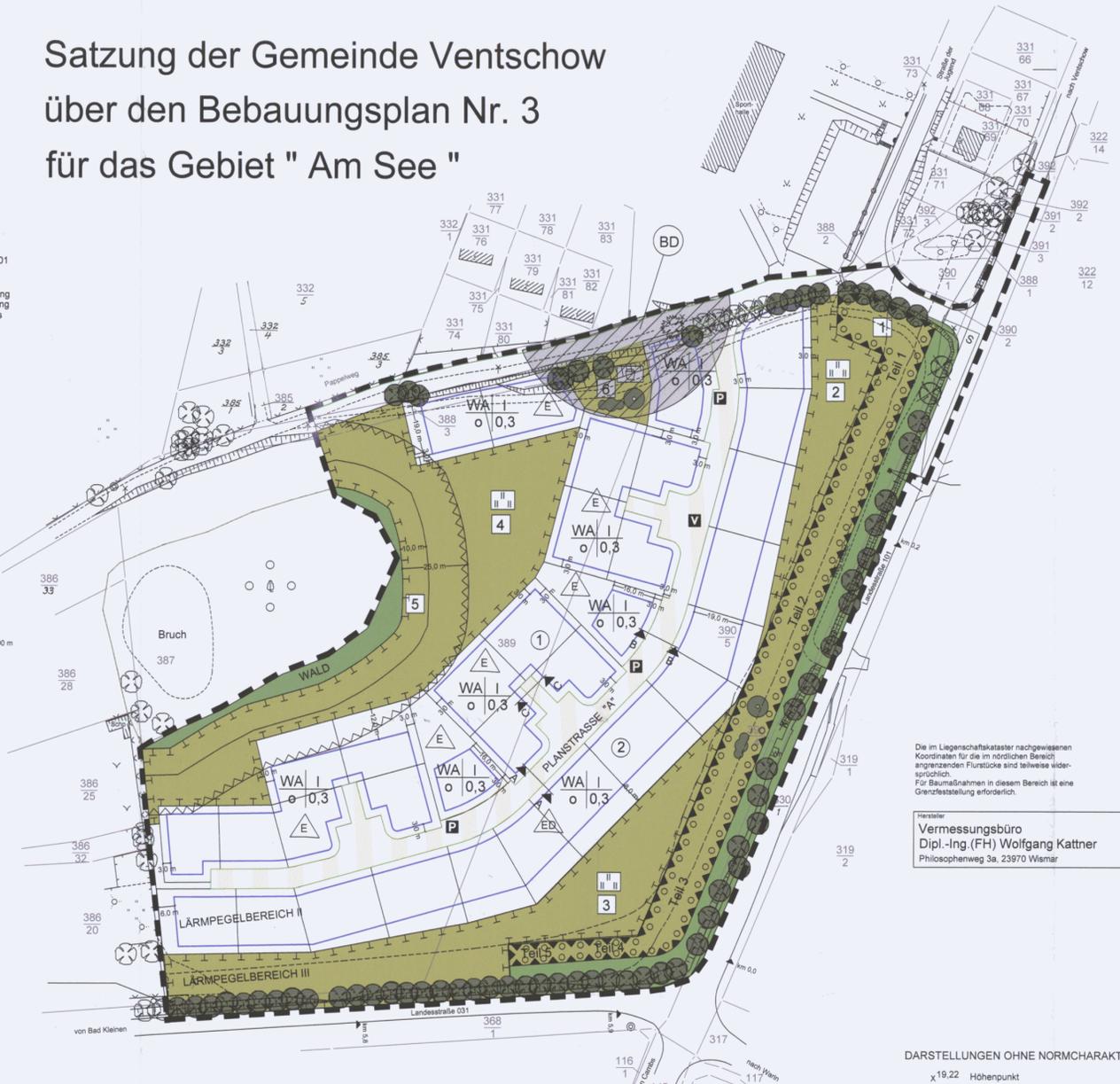
VERFAHRENSVERMERKE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Satzung der Gemeinde Ventschow über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet " Am See "

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1. 11. 1999. Die ortsnahere Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ...

- 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).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Wege
Verkehrsgrün
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

- öffentliche Grünfläche
Nr. der öffentlichen Grünfläche
Spielplatz
Streubstbewiese (Zusatzzeichen)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
Anpflanzen
Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauNVO)
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (Zusatzzeichen)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bodendenkmal (Zusatzzeichen)
Prunus avium in Sorten
Malus sylvestris
Obstbäume (auch als Tafelobst geeignet)
Gallert-Butterbrot
Gravensteiner und Boskoop
Petersbirne
Zierkirsche
Wildapfel
Birne
Apfel
Birne

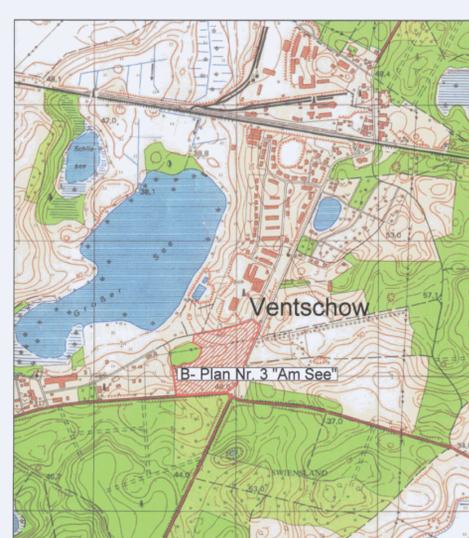
TEIL B - TEXT

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

- 1. Festsetzungen über die bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
1.1 In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
1.2 In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßen-seitigen Baugrenze nicht zulässig.
1.4 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO).
1.5 Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschöß-fußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 m und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,80 m und höchstens 4,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachtraufe definiert.
2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
2.1 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall in folgenden Höhen zu errichten:
TEIL 1: L = 78 m; H = 2,5 m
TEIL 2: L = 172 m; H = 2,0 m
TEIL 3: L = 50 m; H = 2,5 m
TEIL 4: L = 30 m; H = 2,0 m
TEIL 5: L = 20 m; H = 1,5 m
2.2 Für Gebäude im Baufeld 2 sind durch geeignete Grundrissgestaltungen die Wohn- und Schlaf-räume des 1. Obergeschosses auf den lüftungsgewandten Gebäudeselten anzuordnen.
2.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudeselten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen ab dem 1. Obergeschoss mit einem resultierenden Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.
erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109
Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel erfordertes resultierendes Schalldämm-Maß
Aufenthaltsräume in Wohnungen Büroräume und ähnliches
II 56 - 60 30 30
III 61 - 65 35 30
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V)
3.1 Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk bzw. in einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen. Teilflächen (z.B. Giebel) sind in Holz zulässig.
3.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton herzustellen. Flachdächer sind nicht zulässig.
Dächer sind in den Materialien Beton, Ton, Schiefer, Schiffl und als Gradach zulässig.
3.3 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andererseits ist Sichtschutz durch Bepflanzung bzw. durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusetzen.
4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauNVO
4.1 Zum Schutz vor anthropogenen Beeinträchtigungen des Erlenbruchs ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen entlang des Erlenbruchs in ca. 10 m Entfernung ein Koppelzaun aufzustellen. Die Flächen zwischen Koppelzaun und Erlenbruch sind als Sukzessionsfläche zu belassen.
4.2 Der Lärmschutzwall (öffentliche Grünfläche 1) ist vollständig mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen (Tuffenring) zu bepflanzen. Bei Bedarf des Böschungsfußes des Lärmschuttwalls sind je 2m freizuhalten, um den Maschineneinsatz zur Gehölzpflege zu ermöglichen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/2 m². Artenvorschläge vgl. Artenliste
4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 sind entlang des Lärmschuttwalls mindestens 10 Stück Hochstammobst 3 x v., SU 10-12 cm zu pflanzen.
4.4 Auf der öffentlichen Grünfläche 3 sind mindestens 5 Gruppen a 3 Stück Hochstammobst 3 x v., SU 10-12 cm zu pflanzen.
4.5 Auf der öffentlichen Grünfläche 4 sind je 100 m² 1 Stück Hochstammobst 3 x v., SU 10-12 cm zu pflanzen.
4.6 Entlang der Erschließungsstraße "A" sind im Abstand von ca. 10 m unter Berücksichtigung der Zufahrten und öffentlichen Parkplätze mindestens 25 standortgerechte, einheimische, mittelkronige Laubbäume mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SU 14 - 16 cm, zB. Corylus colurna - Baumhaasel zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 1,50 m x 4,00 m offen auszubilden und durch Anfahrtschutz zu sichern.
4.7 Je Grundstück ist mindestens ein klein- mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbau mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SU 12-14 cm, anzupflanzen. Artenvorschläge siehe Artenliste
4.8 Der Spielplatz ist zwecks Abgrenzung zur Bebauung mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern, einreihig zu bepflanzen. Artenvorschläge siehe Artenliste
5. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Nr. 1 BauNVO

- Für die geplante Versiegelung und Flächengestaltung innerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 3 der Gemeinde Ventschow sind folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 322/19, Flur 1 der Gemarkung Ventschow zugeordnet:
- Entsiegelung und Entsorgung der Betonflächen und -wände
- Entwicklung der Sukzessionsfläche
- Abpflanzung durch zweireihige Heckenpflanzung zum Erschweren der Zugänglichkeit, vgl. Artenliste
Artenliste
- Sträucher zur Bepflanzung des Lärmschuttwalls- öffentliche Grünfläche 1
Pflanzdichte 1 Stück/m², Qualität: Strauch 2 x v., Höhe 40 - 80 cm
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Spiraea spinoza Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rosa corymbifera Heckenrose
Rosa tomentosa Filzrose
Salix caprea Salweide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Für die Grundstücksbepflanzung und die Gruppenbepflanzung der Streubestflächen werden folgende Arten empfohlen:
Prunus avium in Sorten Zierkirsche
Malus sylvestris Wildapfel
Obstbäume (auch als Tafelobst geeignet) Birne
Gallert-Butterbrot Apfel
Gravensteiner und Boskoop Petersbirne
Petersbirne

- Hinweise:
1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist aufgrund des versickerbaren, anstehenden sandigen Substrates auf den Grundstücken zu versickern.
2. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung durch Absetzbecken und Abfläucher in den Erlenbruch zu leiten.
3. Die Gehölze auf den Grundstücken sind bei kleinkronigen Bäumen 6 m und bei mittelkronigen Bäumen 8 m von den Gebäuden entfernt zu pflanzen.
4. Zum Schutz der Gehölze vor Bodenverdrängung entlang der östlichen und südlichen B-Plan Grenze sind vor Beginn der Erarbeiten zur Anlage des Lärmschuttwalls Schutzsäune im Abstand Traufkante der Gehölze zuzüglich 1,50 m aufzustellen.
5. Für die Gehölz- und Baumpflanzungen ist mindestens eine zweijährige Entwicklungsphase zu gewährleisten.
6. Innerhalb der Wiesenfläche ist der 1. Schnitt ab 15.06. zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzerschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
7. Die Realisierung der Straßenbepflanzung soll baubauseitig durchzuführen werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten und Stellplätze festgelegt wurden.
8. Die Realisierung der Bepflanzung des Lärmschuttwalls ist nach Fertigstellung der Erarbeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist baubauseitig jeweils nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen statthalt.
9. Landesvermessungsamt
Im Bereich des B-Plans befinden sich geschützte Lage- und Höhenfestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V, die nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V vom 21. Juli 1992 (GVOBl. S. 380), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05. Mai 1994 (GVOBl. S. 566), gesetzlich geschützt sind.
Falls einer der vorhandenen Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.
10. Deutsche Telekom
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet sind der zuständigen Behörde so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
Vor Tiefbauarbeiten über- oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom AG ist es erforderlich, dass sich die Bauaufführende vorher durch die entsprechende Behörde (Bauhauernberatung) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
11. WEMAG
Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch den zuständigen Netzdienststellenleiter in Brüel (Tel. 0385 755-1400) erforderlich. Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben.
12. Bodendenkmalpflege
In den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.).
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erzielenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdbearbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
13. Altlasten / Immissionschutz
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen im Bodenbereich bzw. Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie unübliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens zu Tage treten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten / Immissionschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.
In diesem Falle ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.



STADT & DORF Planungs- Gesellschaft mbH
19053 Schworin, Obortstr. 17
Tel.: 0385 7560-0 Fax: 0385 7560-220
e-mail: stadtdorfges@net-online.de

Satzung der Gemeinde Ventschow über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet " Am See "
M 1 : 1000 Oktober 2004