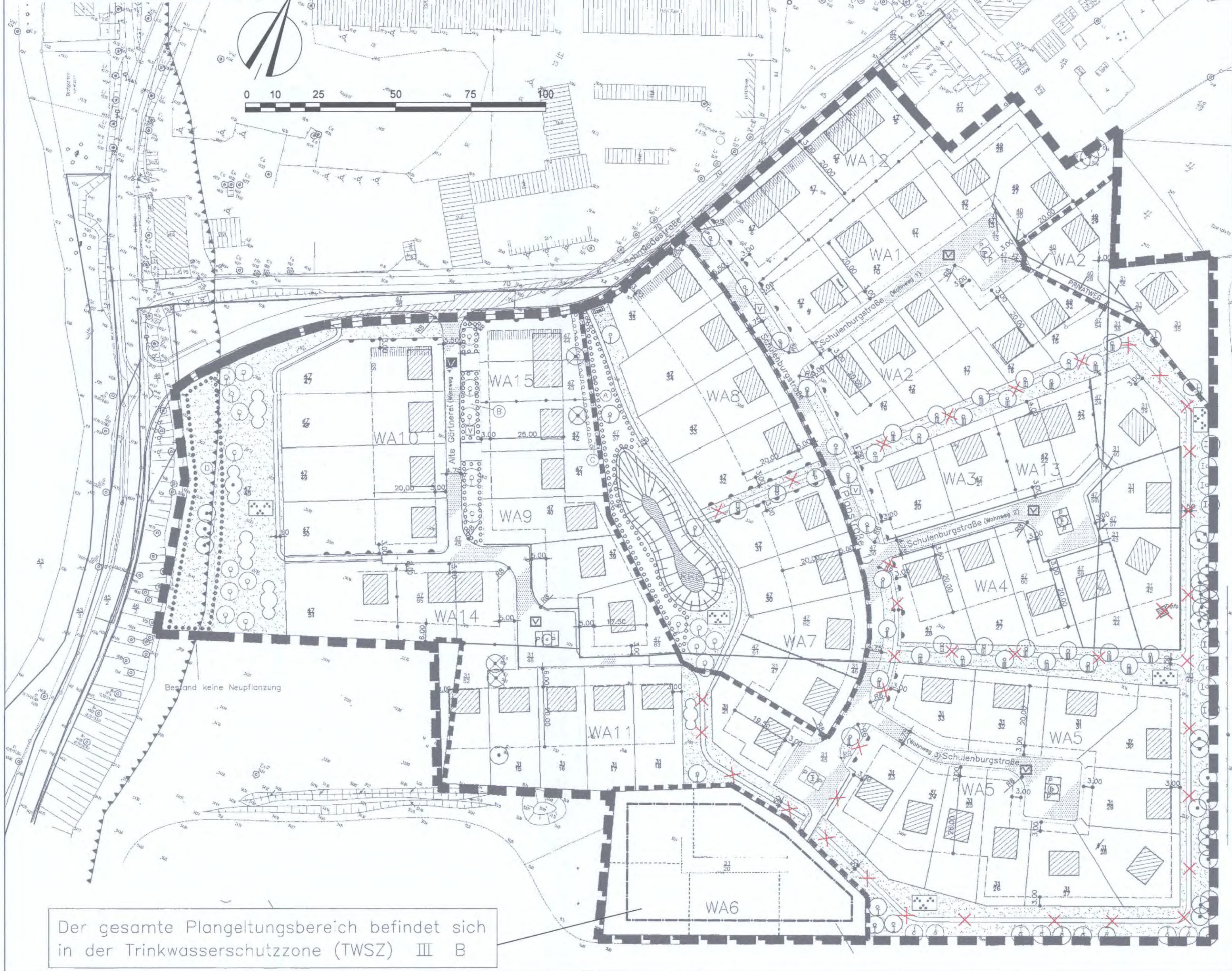


Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über den Bebauungsplan Nr. 18 "südliche Ortslage"

3. Änderung nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung



Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3 Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahlen als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahlen als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise

3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5 Baugrenzen

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinien

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- öffentliche Parkflächen

- verkehrsberuhigter Bereich

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Verkehrsbegleitgrün

- Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1 Wasserflächen

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erweiterung (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

- Bäume

- Sträucher

Flächenbezeichnung bezüglich der Grünordnung

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Bäume

- Sträucher

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Änderungsbereich

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

16. Planzeichen ohne Normcharakter

bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

Vorschlag zur Stützung von Gebäuden einschl. Garage

Flurstücksnummern

freizuhaltendes Sichtdreieck mit Maßangaben

Bornsteinradius

Bemessung

TWSZ Trinkwasserschutzzone III B

Gewässerschutzstreifen (100 m)

RRR Regenrückhaltebecken

Flächen mit Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen

Nutzungsschablone

WA1-11	II	WA12-15	II
0,3	0,4	0,3	0,4
ED	o	D	o
20°	52°	20°	52°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Änderung

entfallende Festsetzungen

Hinweis:
Die roten Darstellungen entsprechen der 3. Änderung.

Teil B - Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 125), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungsgesetz- und Wohnungswirtschaftsgesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 949)

Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig. Dieses gilt für das gesamte Plangebiet.

2. Die Zahl der Vollgeschosse im WA (16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird mit II gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden mit II nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.

4. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 4,00 m über die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 0,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.

„Traufhöhe“ = oberer Bezugspunkt Maß „II“ § 6 (4) LbauO M-V = Schnitt- punkt Außenwand / Dach

5. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.

Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

2. Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.

3. Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

1. Hauptgebäude, Garagen- und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

2. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauten bis max. 1,50 m Tiefe und einer Breite von max. 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden.

Mindestgröße für Baugrundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen.

2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

Stauraum für PKW

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Vor den Garagen und Stauräumen anzuordnen. Ihre Tiefe muß mindestens 6,00m betragen.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 20, Abs. 25 BauGB

6.1. Öffentlicher Bereich

6.1.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. B BauGB

Es ist untersagt, die für die Erhaltung des Bestandes ausgewiesenen Flächen auch nur teilweise mit Baumschütten zu befrachten. Sie als Lagerplätze oder Standorte für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diesen Flächen durchzuführen.

6.1.2. Pflanzgebot

Für die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung entlang der Planstraße 1 und der Wohnzone 1, 2, 3 und 4 sind zusätzlich folgende Baumarten zulässig: Feldahorn - acer campestris, Bergahorn - acer pseudoplatanus, Birke - betula pendula, Eiche - quercus robur, Pro Straße ist nur eine einheitliche Baumart zulässig

6.1.2.1. Baumreihe entlang der Planstraße 1

Die im § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche ist mit folgenden Pflanzen zu bepflanzen: 1. Spitzahorn und ein Baum (Bergahorn) sind in einer Qualität von StH 16 - 18 zu pflanzen und mit einer Anbindevorrichtung (Dreibock) gem. DIN 18916 herzustellen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt 2,0m.

6.1.2.2. Begrünung des Wohnhofes am Ende des Wohnzuges 1

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Strauch- und Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen: - Baum II. Ordnung (1 St.), nichtfruchtende Kastanie mit einem StH 16-20 und einem Dreibock gem. DIN 18916

- 5 Straucher Ziersträucher in einer Qualität von St. 2x v.-pfl., o.B. 100-150; Haselnuß, Flieder (beispielhafte Aufzählung)

6.1.2.3. Begrünung des Wohnhofes am Ende des Wohnzuges 2

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Strauch- und Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen: - Baum I. Ordnung (1 St.), Hainbuche mit einem StH 18-20cm und einem Dreibock gem. DIN 18916

- 8 Straucher Ziersträucher in einer Qualität von St. 2x v.-pfl., o.B. 100-150; Schneeball, Haselnuß, Weiden (beispielhafte Aufzählung)

6.1.2.4. Begrünung des Wohnhofes am Ende des Wohnzuges 3

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Strauch- und Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen: - Baum II. Ordnung (1 St.), Weißbuche mit einem StH 18-20cm und einem Dreibock gem. DIN 18916

- 8 Straucher Ziersträucher in einer Qualität von St. 2x v.-pfl., o.B. 100-150; Schneeball, Haselnuß, Weiden (beispielhafte Aufzählung)

6.1.2.5. Grünzug zwischen Wohnhof-4 Wohngebiet 2 und Wohnhof-6 Wohngebiet 3

Der Grünzug entlang des öffentlichen Grünflächen, Fläche (D) sind wie folgt zu bepflanzen:

- insgesamt sind Bäume, Feldahorn, 16-18 cm StH zu pflanzen, - alle Baumpflanzungen sind mit einem Dreibock gem. DIN 18916 zu versehen.

- die Flächen sind mit niedrigen Ziersträuchern bis 1,0 m Höhe bodendeckend zu bepflanzen.

6.1.2.6. Zentraler Grünzug

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche (A) zur Anpflanzung von Sträuchern ist als natürliches, höhengeformtes und transparentes Grüngebiet entlang dem neu ausgerichteten Klingewasser mit heimischen Sträuchern anzulegen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten: - Größtsträucher je 50m Fläche 1 St., Heister 2x verpfl., o.B. 100-200 Feldahorn, Haselnuß, Traubeneiche, Salweide, beispielhafte Aufzählung, - Mittel- und Kleinsträucher je 2m 1 St., Sträucher 2x verpfl., o.B. 100-150 (Bsp. Heckenrose, Schneeball, Pfaffenhütchen, beispielhafte Aufzählung)

6.1.2.7. Neuanlagen eines Klingewassers

Die in der Planzeichnung dargestellte Wasserfläche ist als natürlicher Klingewasser mit Tief- und Flachwasserzonen und einer natürlichen Abdeckung (Ton, Lehm) herzustellen und mit Wasserpflanzen zu bepflanzen. Die Gewässerfläche ist mit heimischen Sumpfpflanzen zu bepflanzen. Das Klingewasser erfüllt gleichzeitig die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens.

6.1.2.8. Baumpflanzungen im Bereich der Fläche (A) und entlang des Weges

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen (Baum I. Ordnung) sind wie folgt herzustellen:

- im öffentlichen Bereich sind 2 Hänge-Weiden, in einer Qualität von StH zu pflanzen,

- auf der übrigen Fläche sind 7 Holkastanien in der Qualität 18-20 cm StH zu pflanzen,

- alle Baumpflanzungen sind mit einem Dreibock gem. DIN 18916 zu versehen.

6.1.2.10. Baumpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen (Baum I. Ordnung) sind wie folgt herzustellen:

6.1.2.11. sonstige öffentliche Grünflächen (s.d. Darstellung Planzeichnung Öffentliche Grünfläche)

6.1.2.11.1. Auf der öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes (s.d. Darstellung Planzeichnung Öffentliche Grünfläche) ist es untersagt, die Grünflächen auch nur teilweise mit Baumschütten zu befrachten, die Grünflächen als Lagerplätze oder Standorte für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diesen Flächen durchzuführen.

Durch die Bepflanzung des Grünzuges (Baumschutts u. sonst. Bepflanzungen) und einer Bepflanzung mit heimischen Sträuchern in Form von Gehölzgruppen von je 5 Sträuchern, ist diese Fläche aufzuwerten (Weiden, Schlehe, Haselnuß, beispielhafte Aufzählung). Qualität der Sträucher, 2x verpfl., o.B. 100-150

Die so verbleibende Restfläche (off. Grün) ist mit Landschaftsrauen RSW 7.1.1 DIN 18917 zu begrünen.

6.1.2.11.2. Als Ausgleich für die im Umfeld gerodete Fläche sind auf der Fläche 4 10 Stück Stieleichen in der Qualität 18-20 cm StH zu pflanzen und mit einem Dreibock zu versehen.

6.1.2.11.3. Der durch die Baumaßnahmen stark beeinträchtigte Gehölzbestand oberhalb der Böschung, im Bereich der Fläche (D) ist mit heimischen Sträuchern im Randbereich und an der nördlichen Seite zu ergänzen, so dass wieder ein verdichteter Gehölzbestand erreicht wird in der Qualität Abs Gehölz sind Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe und Weiden in der Qualität 60-100 cm zu pflanzen.

6.1.2.11.4. Alle anderen noch verbleibenden öffentlichen Grünflächen (s.B. im Traufbereich der Baumpflanzungen) sind mit

mindest 20% von Landschaftsrauen RSW 7.1.1 gem. DIN 18917 herzustellen.

6.1.3. Anlagensatz

Mit der Begrünung der Vegetationsflächen ist unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu begrünen.

6.1.4. Pflegemaßnahmen

Nach Fertigstellung der Maßnahmen wird eine Entwicklungsphase von mind. zwei Jahren festgesetzt.

6.2. privater Bereich

6.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. B BauGB

6.2.3. Pflanzgebot auf privaten Flächen

6.2.3.1. Auf der zur Bepflanzung festgesetzten privaten Grünfläche, Fläche (C) ist auf einer Breite von 4 m eine 3-reihige Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern wie Heckenrose, Schlehe und Hundrose, in der Qualität 60-100 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2.3.2. Auf den privaten Grundstücken sind Obstbäume aus nachfolgender Aufzählung zu pflanzen:

- Apfel „Baumann Rosette“ Bat. 7 cm, - Apfel „Schönemann“ Bat. 7 cm, - Apfel „Kaiser Wilhelm“ Bat. 8-10 cm, - Apfel „Winterreife“ Bat. 7 cm, - Birne „Concord“ Bat. 8-10 cm, - Birne „Gute Laune“ Bat. 8-10 cm, - Südbirne „Schneidens Späte“ Bat. 8-10 cm, - Südbirne „Schneidens Späte“ Bat. 7 cm

Die Anzahl der Grundstücke zu pflanzenden Bäumen basiert auf den Grundstücksgrößen und errechnet sich in folgender Weise:

Grundstück bis 650 qm Grundstücksgröße - Pflanzung 1 Stück Obstbaum

Grundstück über 650 qm Grundstücksgröße - Pflanzung 2 Stück Obstbäume

Es sind insgesamt 170 Stück Obstbaumstämme auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.

6.2.4. Anlagensatz

Die Anlagensatz für Pflanzung gem. § 6.2.3. beträgt 2 Jahre nach Beginn der Einzelbaumaßnahmen.

6.2.5. Anlagensatz

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,70 m Höhe über Straßenniveau ständig freizuhalten.

6.2.6. Flächen mit Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an den schalltechnischen Schalldämmungsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.09 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden (Tabelle B, 9 und 10).

Für Räume in Wohngebäuden mit:

- üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m

- Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr

- 10% bis 60% Fensterflächenanteil

nach einer zweischaligen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämmungsmaß d_{res} wies, als erfüllt, wenn Fenster der Schalldämmungsklasse (SSK) 2 vorgesehen - Ausstattungsstandard durch RSW.

„In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, wenn Fenster in den Bereichen der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Gebäudefronten angeordnet werden. Werden Fenster bzw. zusätzliche Fenster an den seitlichen oder hinteren Gebäudeseiten angeordnet, ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.“

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Gestaltung der Hauptgebäude

gem. § 9 Abs. 4 BauGB 13. m. § 80 Abs. 4 LbauO M-V

1. Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach- oder Walmdachern oder Mansarddächern zu bauen.

2. Die mögliche Dachneigung erstreckt sich von 20 - 52 Grad.

3. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

4. Nebeneinfriedungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.

5. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf höchstens 1,50 m über die Firsthöhe (Abstand zwischen Traufe und Giebel im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Planmeter betragen.

6. Der First ist immer über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.

7. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder einer dem Wohnhaus angepaßte Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.

8. Außenwände sind als verputzte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Fassadenbereich bis zu 2/3 der Ansichtfläche in Holzverkleidung zulässig.

9. Dachvorsprünge bis zu 30 100 cm an den Giebeln und 60 100 cm an den Traufen sind erlaubt. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsveränderungen.

10. Vor vorsitzend oder fahrradstark gegen die gestalterischen Festsetzungen verstoß, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 2

Einfriedungen

III. Hinweise

§ 1

Bodenkennzeichen

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkmale betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archaische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Bodenkarte muß 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodenkennzeichnungsangelegenheiten werden.

Werden „unvermutet“ Bodenkmale entdeckt, ist die gem. BODK § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Bodenkmale sind gem. Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande M-V (GVL) Nr. 23 v. 29.12.1993, § 975 ff. (DSchG M-V) § 2 Abs. 1 u. 5, Bodenkennzeichen sind die nachfolgenden Bodenkennzeichen:

1. Werden Einfriedungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,50 m sein. Setzmauer und Einfriedung dürfen nicht höher als 1,50 m sein. Die Bodenlinie oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über der Gelände- bzw. Straßenniveau errichtet werden.

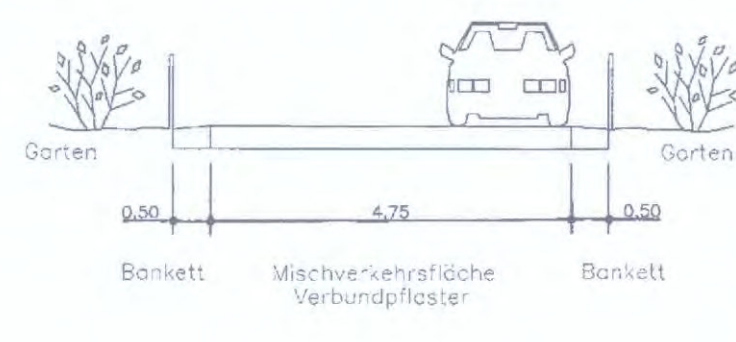
2. Zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel oder Bordstein nicht eingebaut werden.

§ 2

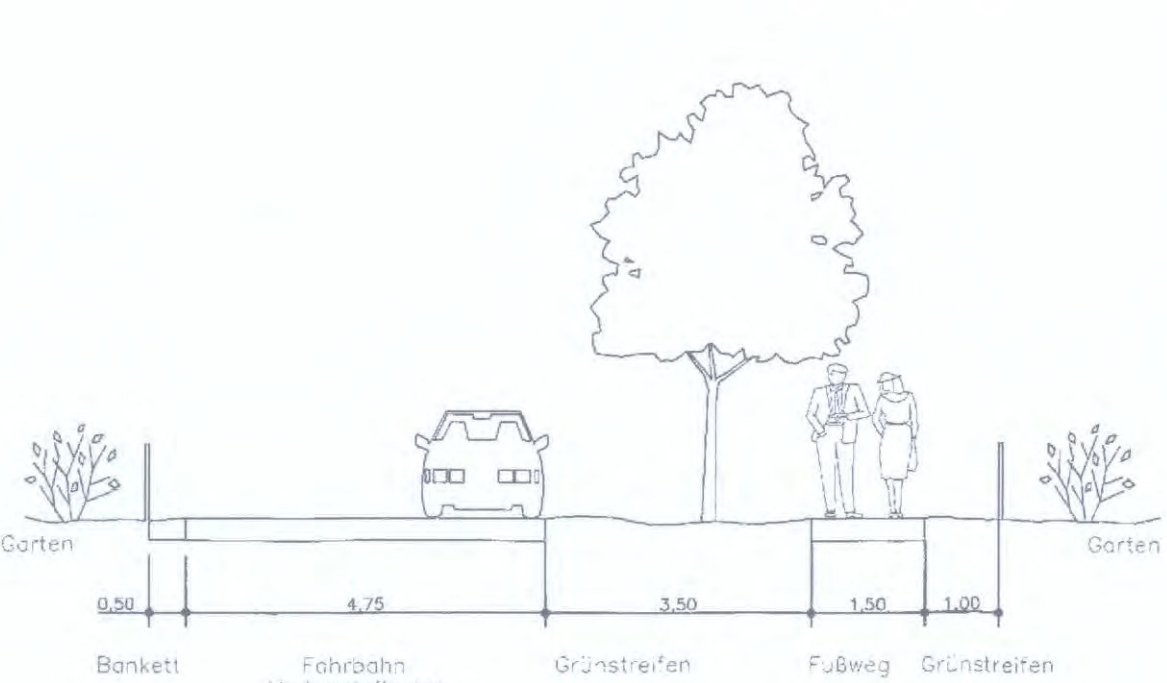
Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit der Baugrund es zuläßt, muß das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken dezentral versickert werden. Öffentliche Abwege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Straßenquerschnitte M 1 : 1000

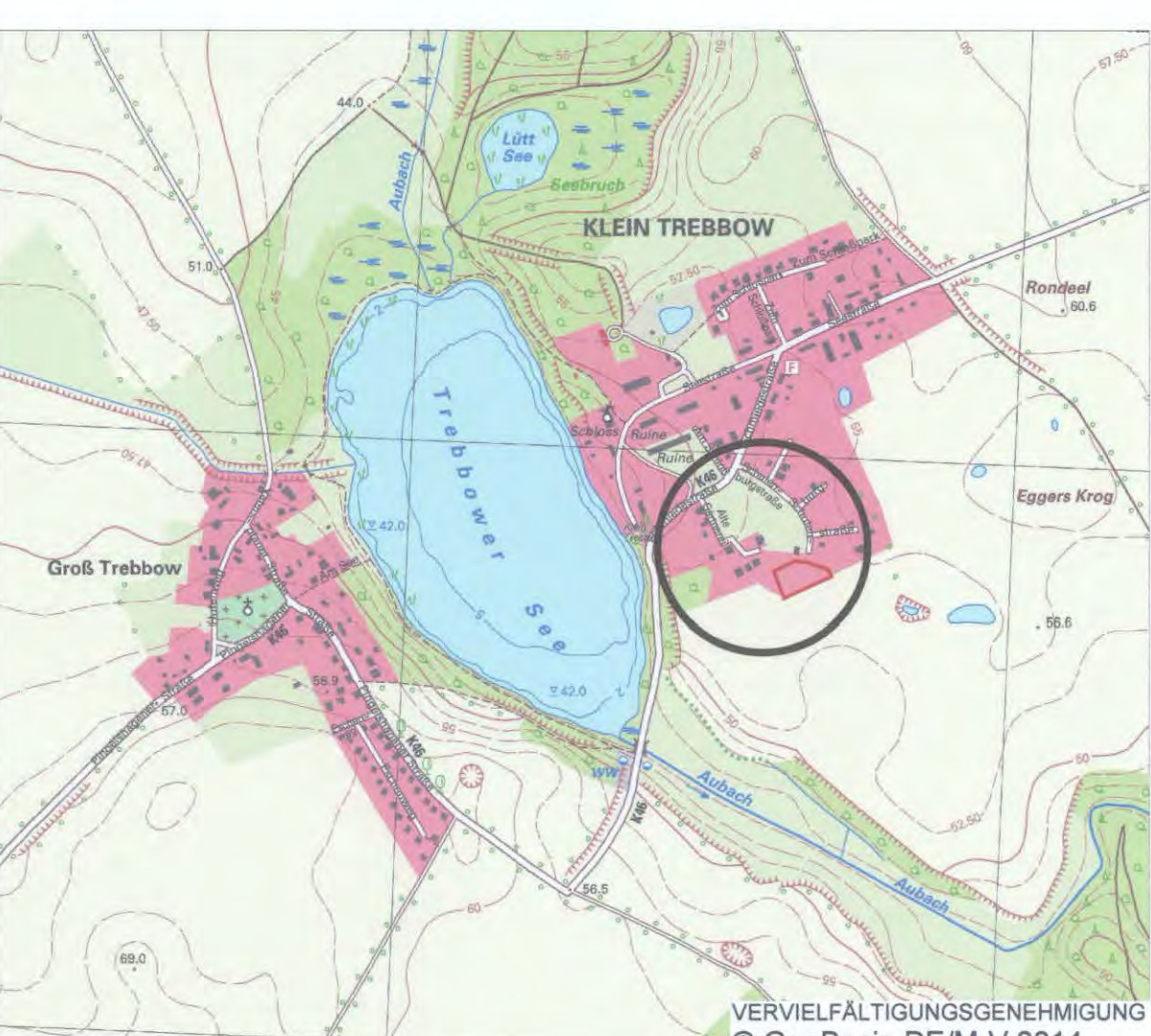


Wohnweg



Planstraße 1

Übersichtsplan



VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG
© Geo-Basis-DE-M-V 2014

E: 27.05.2014