

Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung Dorflage Klein Warin"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.

Zurow, den 08.03.2004

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG erfolgt.

Zurow, den 08.03.2004

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 26.04.2000 durchgeführt worden.

Zurow, den 08.03.2004

4. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 07.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zurow, den 08.03.2004

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zurow, den 08.03.2004

6. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2000 bis zum 26.01.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können vom 11.12.2000 bis zum 26.01.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zurow, den 08.03.2004

7. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.04.2002 bis zum 13.05.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können vom 12.04.2002 bis zum 14.05.2002 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zurow, den 08.03.2004

8. Der kostenmäßige Bestand am 31.12.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der isographischen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zurow, den 08.03.2004

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.04.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Zurow, den 08.03.2004

10. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 246 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 25.04.2001 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 23.05.2001 AZ: N/6/1 2-ze erklärt, dass er Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

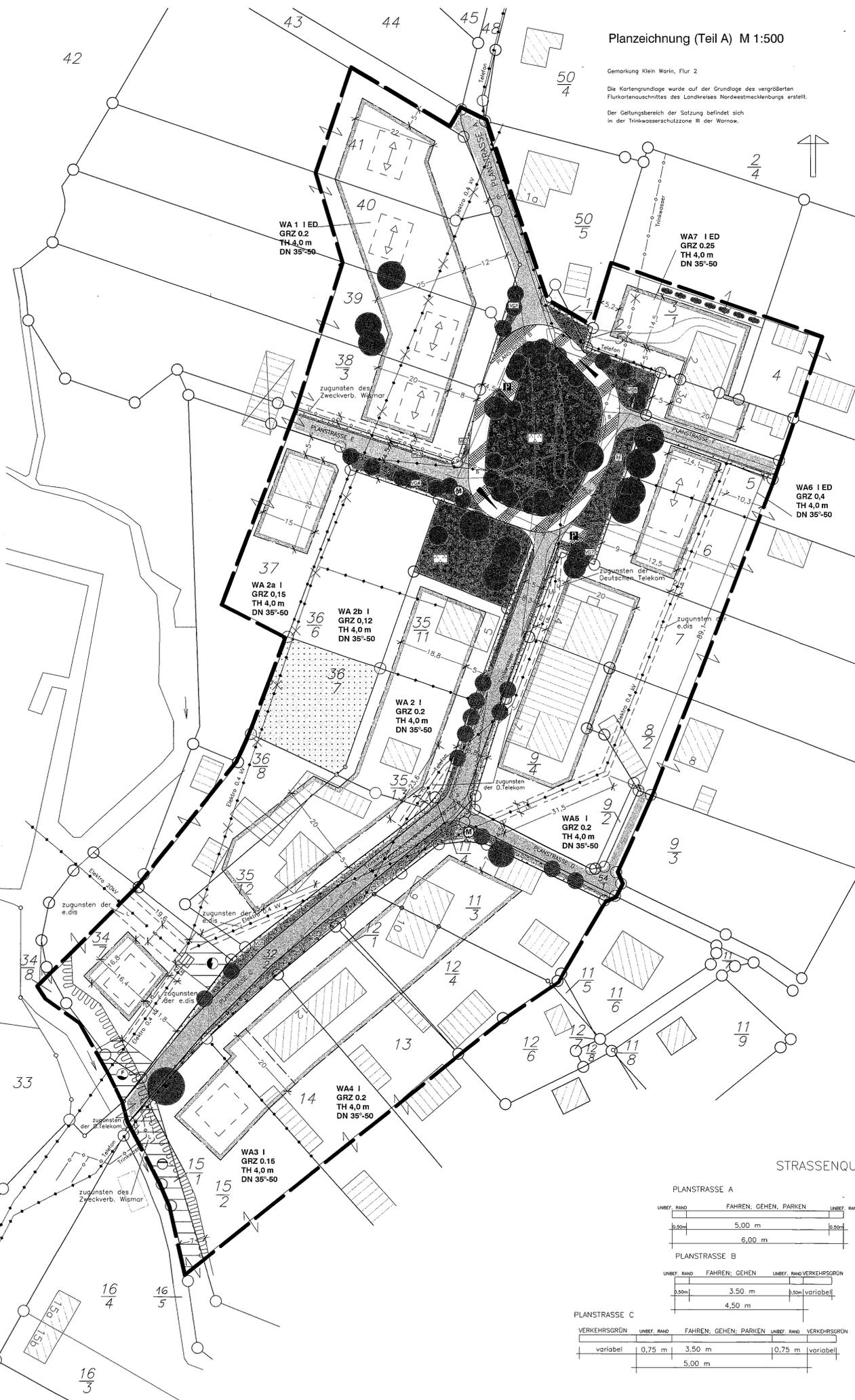
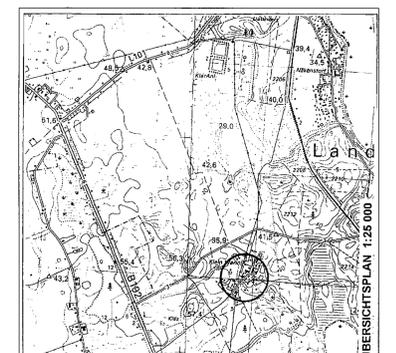
Zurow, den 08.03.2004

11. Der satzungserneuernde Beschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.09.2003 von der Gemeindevertretung gefasst.

Zurow, den 08.03.2004

12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom 19.02.2004 bis zum 08.03.2004 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich 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 Erlassens von Entschädigungsansprüchen (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 08.03.2004 in Kraft getreten.

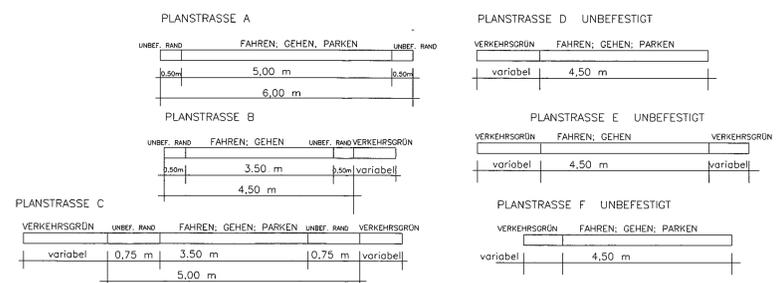
Zurow, den 08.03.2004



Planzeichenerklärung

- Gemarkung Klein Warin, Flur 2
Die Kartengrundlage wurde auf der Grundlage des vergrößerten Flurkartenausschnittes des Landes Nordwestmecklenburg erstellt.
Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.
- Planzeichnung (Teil A) M 1:500
- Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweisen, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Richtungsverkehr
 - Haltestelle des ÖPNV
- Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Kläranlagen
 - Transformator
 - Feuerlöschteiche
 - Müllsammelplätze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Bestand unterirdisch
 - Bestand oberirdisch
- Grünflächen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB
- Grünflächen, öffentlich
 - Straßenverkehrsgrün
 - Parkanlagen
- Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 81 LWG
- Geschützter Uferbereich in einer Breite von 7 m
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Grünland
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalten von Bäumen
 - Erhalten von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 19 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Sichtdreiecke
 - Hauptfirstrichtung gem. § 86 M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - DN Zulässige Dachneigung gem. § 86 LBauO
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Vorhandene Gebäude
 - Mögliche Gebäuestandorte
 - Künftig fortfallend
 - Zusammengehörige Flurstücke
- * Änderungen nach dem Satzungsbeschluss

STRASSENQUERSCHNITTE



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in der Anwendung der Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I. S. 58).

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (VOBl. S. 468) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.09.2002 und nach Durchführung des im Falle des Ablaufs der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) vom 05.02.1998 abgebrochenen Anzeigeverfahrens beim Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Zurow für die Wohnbebauung Ortslage Klein Warin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 10 und § 4 BauNVO
 - In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Ausnahmsweise kann im Bereich der Flurstücke 7 und 9/4 eine Zimmerei zugelassen werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaus maximal 1 Wohnung zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 18 BauNVO
 - Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt die angrenzende Straßenecke.
 - Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Innerhalb der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Einfriedungen und Pflanzen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Über das Straßenverkehrsgrün sind zu jedem Grundstück nicht mehr als 2 Zufahrten von jeweils 3 m Breite zulässig.
- Versorgungsleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - Über den mit Leitungsrechten gesicherten erdverlegten Versorgungsleitungen ist in der festgesetzten Fläche ein Bodenabtrag sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- Versickerung von Niederschlagswasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) auf dem Grundstück zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
 - Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Klopfpflaster oder Feldsteinpflaster herzustellen. Versiegelte Materialien sind unzulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Die erforderlichen Schallschutzwerte aller Bauteile der Tischlerei im Flurstück 9/4 betragen mindestens: Dach 40 dB, Außenwände EG 44 dB, Außenwände EG 35 dB, Fenster ost 32 dB, Tor west 27 dB, Innenwand süd zur WE 72 dB bei Raum-in-Raumbauweise der angrenzenden Wohnung.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
 - Auf den einzelnen Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes sind heimische Bäume frei in der Wahl des Standortes zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
 - Mindestanzahl je Flurstück (Flst): Flst. 41 = 8 Bäume, Flst. 40 = 8 Bäume, Flst. 39 = 7 Bäume, Flst. 38/3 = 7 Bäume, Flst. 36/6 und Flst. 35/11 = 12 Bäume, Flst. 15/2 = 8 Bäume, Flst. 9/4 = 7 Bäume, Flst. 6 = 2 Bäume, Flst. 34/7 = 8 Bäume, Flst. 5 = 3 Bäume, Flst. 3/1 = 4 Bäume.
 - Mindestqualität: Hochstamm mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
 - Mögliche Arten: Feldahorn (Acer campestre), Erle (Alnus glutinosa und Alnus incana), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eiche (Quercus petraea und Quercus robur), Silberkirsche (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Oxeleberwurz (Sorbus intermedia), Linde (Tilia cordata).
 - Es ist zulässig, bis zur Hälfte der festgesetzten Menge durch Obstbäume der Arten Apfel, Birne, Süßkirsche und Walnuss in der Qualität Hochstamm mit Ballen zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung** gem. § 9 Abs. 1a BauGB
 - 23 der nach Punkt 10.2. als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Bäume sind einzelnen Grundstücken zuzuordnen, davon 3 Bäume dem Flst. 41, 3 Bäume dem Flst. 40, 3 Bäume dem Flst. 39, 3 Bäume dem Flst. 38/3, 4 Bäume dem Flst. 36/6 und 35/11, 3 Bäume dem Flst. 34/7 und 4 Bäume dem Flst. 15/2.
 - 21 der nach Punkt 10.2. als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Bäume sind den Verursachern in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 entsprechend der Grundstücksgrößen zuzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Unzulässiges Material**

Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
- Dächer**

Die Dachneigungen der Wohngebäude ist nur mit Ton- oder Ziegeldächern oder Beton- oder Asphaltdecken in den Farben rot, braun und in Anthrazit zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

- Nach gegenseitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale.
- Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DStDG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verjährung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde verlängert werden.
- Sachverhalte, die eine altlastverdächtige Fläche begründen könnten, wie unübliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung der Ortslage Klein Warin"

Planverfasser: Bauplanung Goertt

März 2004