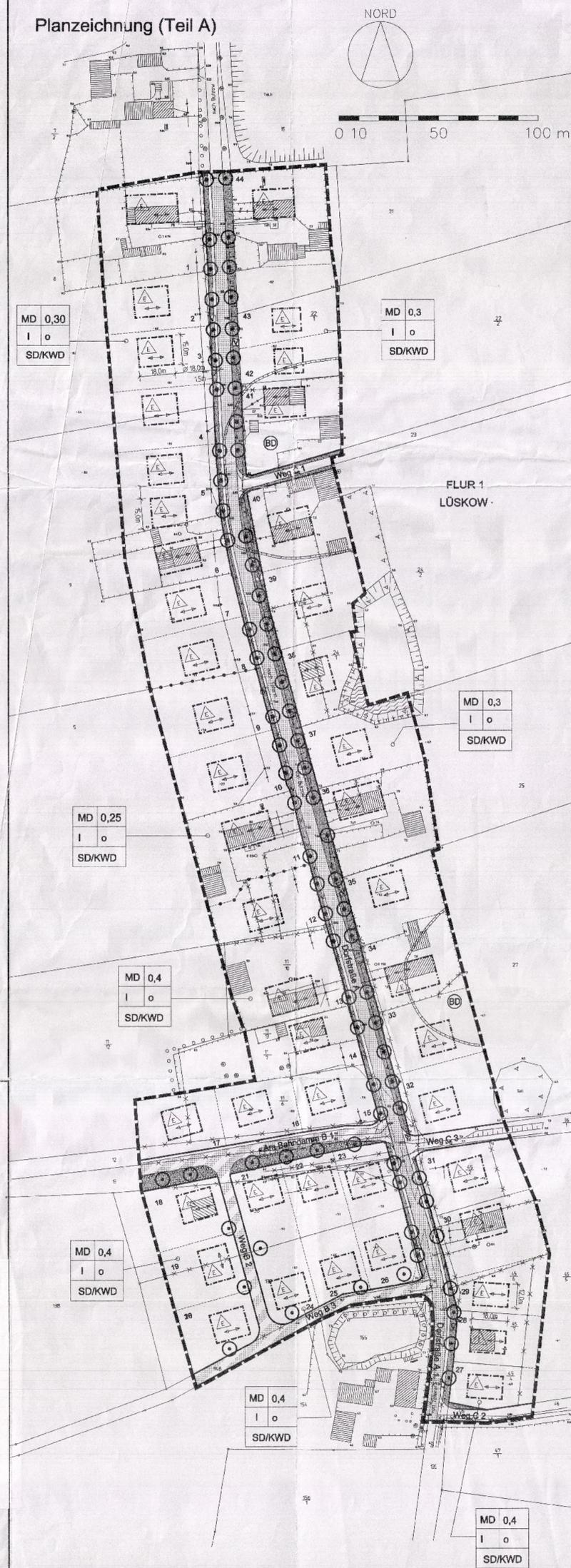


LÜSKOW GEMEINDE BUTZOW

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.1 "Lückenbebauung Dorfstraße"

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
MD	Dorfgebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 9 Abs.2 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	
BAUWEISE		
△	nur Einzelhaus zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
---	Baulinien	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.2 BauNVO
---	Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.3 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Befahrbarer Wohnweg	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Fußweg	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Befahrbarer Weg (C1-C3)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
---	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Zweckbestimmung:		
VI	Verkehrsgrün	
WASSERFLÄCHEN		
---	Wasserfläche	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
---	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
---	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	
○	Anpflanzen: ○ Bäume	
○	Pflanzgut für Bäume § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	
○	zu erhaltende Bäume § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB	
---	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs.5 BauNVO	
---	Firstichtung verbindlich § 9 Abs.4 BauGB § 86 LBauO M-V § 9 Abs.4 BauGB § 86 LBauO M-V	
SD/KWD	Satteldach, Krüppelwalmdach	
Nutzungsschablone		
MD 0,3	bauliche Nutzung	Grundflächenzahl
I	Geschossigkeit	Bauweise
SD/KWD	Dachform	
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
---	Bodendenkmal § 9 Abs.6 BauGB	
---	Sichtdreieck § 9 Abs.6 BauGB	
3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
---	vorhandene Wohn- und Nebengebäude mit Haus-Nr.	
---	vorhandene Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer	
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und -nummern	
---	Zaun	
---	Grenzänderung	
---	Mauer	
---	Böschung	
---	Höhenangaben über HN	
---	zu füllende Bäume	
STRASSENPROFILE		
ERSCHLIESSUNGSTRASSEN		
Dorfstraße A		Befahrbarer Wohnweg B2, B3
V	Kfz + R	Kfz + R + F
1,50	5,0	6,0
Dorfstraße A1		Landwirtschaftswege C1, C2, C3 (B-Plan Nr.1)
V	Kfz + R	C1 ist mit Verkehrsgrün 6,0m breit
1,50	5,0	6,0
Befahrbarer Wohnweg Am Bahndamm B1 mit einseitigem Gehweg		
V	Kfz	
1,50	5,0	
V - Verkehrsgrün		
F - Fußgänger		
Kfz - Kraftfahrzeuge		
R - Radfahrer		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 BauGB sowie dem § 5 der BauNVO**
 - Im MD sind nach § 5, Abs.2 Nr.9 BauNVO zulässige Tankstellen und nach Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs.5 und 6 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO nicht zulässig.
- Bauliche Anlagen/Gestaltung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO**
 - Zulässige Höhe des Hauptgebäudes: Traufhöhe maximal 4,00m und Sockel maximal 0,70m OK Ergeschoßfußboden über das Niveau der Straßendecke des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
 - Sichthöhen Hauptgebäude: zulässig sind Mauerwerk, Putz, Holz und Glas.
 - Dachausbildung Hauptgebäude: zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel- und Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 36°-60° und kupferfarben bzw. braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln als Dachdeckungsmaterial.
 - Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen.
 - Die Gestaltung der Nebengebäude ist der Dach- und Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen (Ausnahme: Carport)
 - Einfriedigungen: In den Straßen Dorfstraße A und A1 sind Grundstückseinfriedigungen beid- oder einseitig im Abstand von minimal 1,50 m zum Fußweg zulässig (Verkehrsgrün). In den übrigen Straßenräumen ist ein minimaler Abstand von 0,25 m zum einseitigen Fußweg (Wohnweg B1 "Am Bahndamm") oder zu den Straßenkanten (Wohnwege B2 und B3) bzw. zu den sonstigen Wegen (Landwirtschaftswege C 1-3) zu gewährleisten. Es wird eine Zoonhöhe von 1,10 m festgesetzt. Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken (Gehölzarten siehe Begründung).
- Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 und Abs.6 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO**
 - Die bei der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wasser, Fernmeldelechnik und Wärme sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine Flächen festgesetzt sind.
 - Der Bedarf an Stellflächen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken.
 - Die Errichtung von Nebengebäuden in Vorgärten (Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie) ist nicht gestattet.
 - Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die jeweilige Straße zu stellen.
 - Oberirdische Gasbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken (hinter Gebäude flucht/nicht in Vorgärten). Die Installation als Gemeinschaftserrandk ist statthaft.
 - Einfriedigungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungslinien dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 und 25 BauGB**
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen als private Grünflächen anzulegen und als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch zu unterhalten.
 - Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Abweichende Gestaltungsabsichten sind im Bauantrag zu begründen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.4 BauGB sowie § 8 Abs.2 BNatSchG und § 86 LBauO M-V**
 - Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 Abs.2 BNatSchG
 - Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
 - Zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei allen Baumaßnahmen einzuhalten.
 - Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
 - An der Dorfstraße sind die Einordnung der Haupt- und Nebengebäude und die zur Erschließung nötigen Grundstücksein- und -ausfahrten den gleichmäÙigen Baumabständen (einschließlich späterer Nachpflanzungen) der Lindenalle unterzuordnen.
 - Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend wasser- und luftdurchlässige Beläge wie weiltufiges Pflaster, Rosengittersteine oder Schotterterrassen zu verwenden.
 - Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten (über offene Gräben, Drainagesystem bzw. örtliche Versickerung).
- Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
 - Die das Ortsbild prägende Lindenallee an der Dorfstraße ist als dominierende Verbindung des Dorfes zur Landschaft durchgehend zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu sind in bereits vorhandenen Lücken Nachpflanzungen vorzunehmen bzw. wo keine Bäume mehr stehen, ggf. wenigstens einseitig Neupflanzungen von Winterlinden (Tilia cordata "Greenspire" Stammumfang 16 - 18 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Pflanzabstand 10 - 12 m) vorzusehen.
 - Die sich in der Dorfstraße A und A1 zwischen den Grundstücksgrenzen und den Gehwegen befindenden Grünstreifen unterschiedlicher Tiefe sind als Verkehrsgrün dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Sie sind als Rosenflächen zu belassen oder mit niedrigen Sträuchern bis max.70 cm Höhe und "Am Bahndamm" (B1) auch mit Bäumen (Anpflanzgut für Linden mit Stammumfang 16 - 18 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen) zu bepflanzen (Gehölzarten s. Begründung). Die Grünstreifen dürfen nur für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
 - An den befahrbaren Wohnwegen B 2 und B 3 sind jeweils 1m hinter der Straßenbegrenzungslinie an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kleinkronige Bäume (Zierapfel-Malus spec., Japanische Kirsche-Prunus spec. oder Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang 12-14cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).
 - Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern im ersten Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.1999. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang im öffentlichen Bekanntmachungsraum vom 02.07.1999 bis 14.09.1999 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.07.1999 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung befallenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligte sind gemäß § 4 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.07.1999 bis zum 13.08.1999 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niedersicht der Gemeindevertretung vorzubringen, durch Aushang im öffentlichen Bekanntmachungsraum vom 02.07.1999 bis 13.08.1999 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.08.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.08.1999 von der Gemeindevertretung als Beschluss gebilligt. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.08.1999 gebilligt.
- Die Genehmigung der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Vertagung der unteren Verwaltungsinstanz vom 25.10.1999 bis 21.11.1999-01.01.99 erteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Überstehen von feststehenden Anlagen liegen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.11.1999 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 19.11.1999 in Kraft getreten.
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Lückenbebauung Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit bekannt gemacht.

HINWEISE

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betreffenden Fläche liegen der Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern sowie dem staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ückermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, 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.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnescherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVBl. M-V Nr.1 1998, S.12 ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstellen sind gemäß § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Geplante Zufahrten bzw. Anbindungen an die Kreisstraße sind gesondert durch das Hoch- und Tiefamt des Landkreises Ostvorpommern genehmigen zu lassen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung-AWS) vom 14.12. 1998 ist einzuhalten.

LÜSKOW, Gemeinde Butzow Landkreis Ostvorpommern Land Mecklenburg - Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Lückenbebauung Dorfstraße"

Gemarkung: Lüskow Flur: 1

