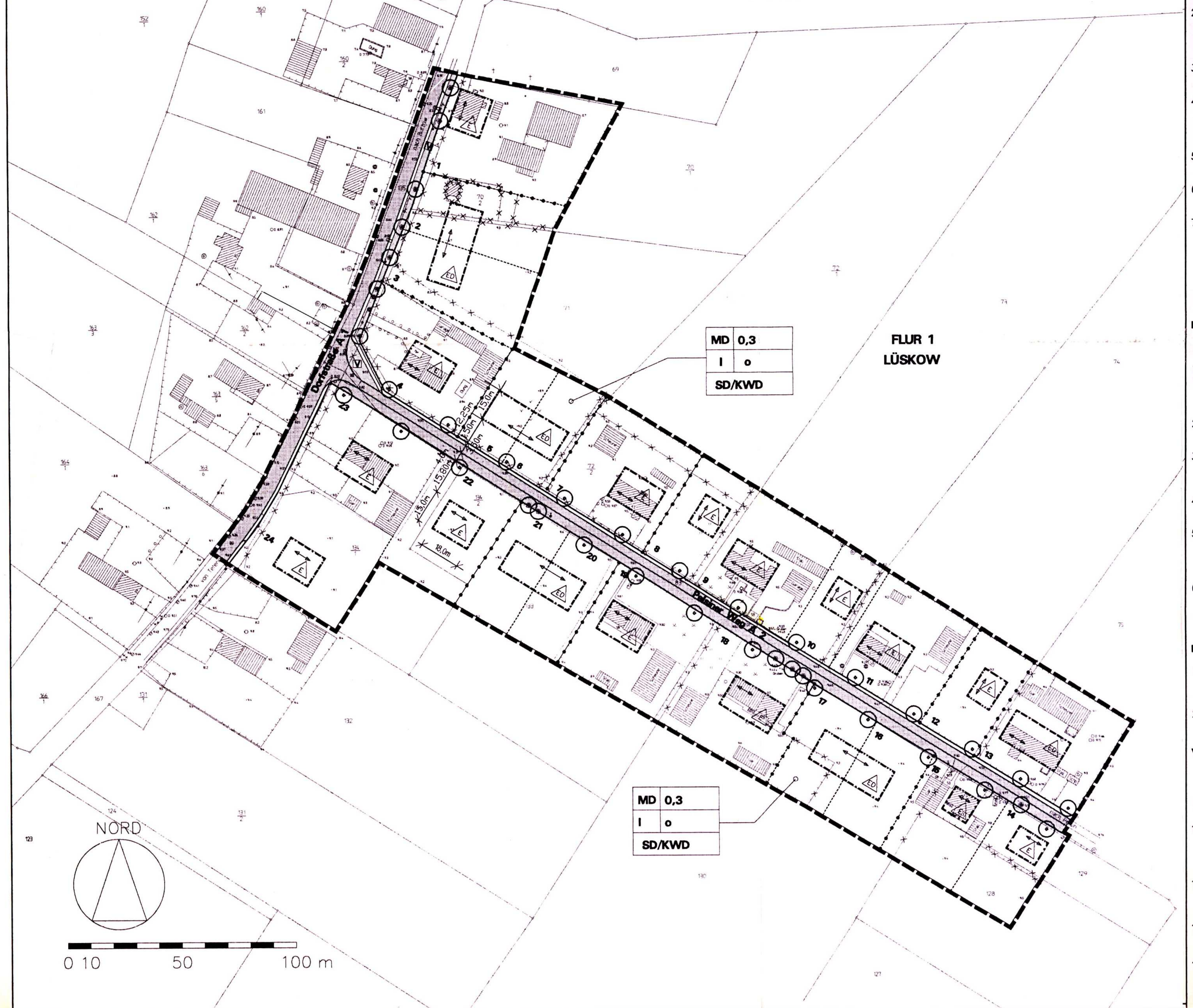
LÜSKOW GEMEINDE BUTZOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Lückenbebauung Pelsiner Weg"

Planzeichnung (Teil A)

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S.466) sowie nach 86 der Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg-Vorpommern vom 26.April 1994 (GS M-V GL Nr.2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Butzow vom 29.03.95 und mit Genehmigung durch den Landrat, vom 02.12.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Lüskow Nr.2 "Lückenbebauung Pelsiner Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG — RECHTSGRUNDLAGE

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
MD	Dorfgebiet	§ 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,3	Grundflächenzahl	§ 16,Abs.2 Nr.1+ Abs.3,Nr.1BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16,Abs.4BauNVO
	BAUWEISE	
E	nur Einzelhaus zulässig	§ 22,Abs.2BauNVO
ED	Einzel- und Doppelhaus zulässig	§ 22,Abs.2BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22,Abs.2BauNVO
	Baulinien	§ 23,Abs.2BauNVO
	Baugrenzen	§ 23,Abs.3BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9,Abs.1Nr.11BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9,Abs.1Nr.11BauGB
	Fußweg	§ 9,Abs.1Nr.11BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	öffentliche Grünflächen	§ 9,Abs.1Nr.15BauGB
	Zweckbestimmung	
V	Verkehrsgrün	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
⊙	Pflanzgebot für Bäume	§ 9,Abs.1Nr.25aBauGB
		§ 9,Abs.1Nr.25bBauGB

2.SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9,Abs.7BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16,Nr.5BauNVO
	Firstrichtung verbindlich	§9,Abs.1Nr.2BauGB
SD/KWD	Satteldach , Krüppelwalmdach	

Nutzungsschablone

MD	0,3	bauliche Nutzung	Grundflächenzahl
I	o	Geschossigkeit	Bauweise
SD/KWD		Dachform	

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Wohn- und Nebengebäude mit Haus-Nr.
- vorhandene Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer
- 5 ¦ 6 vorgschlagene Grundstücksgrenzen und- nummern
- Zaun
- Grenzänderung
- Abriß von Gebäuden
- Mauer
- 102 Höhenangaben über HN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 BauGB sowie dem § 5 der BauNVO

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Lückenbebauung am Pelsiner Weg ca. 5,0 ha als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.
2. Im MD sind Nutzungen nach § 5, Abs.2 Nr.9 BauNVO zulässige Tankstellen und nach Abs.3 ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Das in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl-GRZ) darf nicht überschritten werden.

II. Bauliche Anlagen/Gestaltung gemäß § 9, Abs.1 Nr.3 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO

1. Die Stellung des Hauptgebäudes ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben.
2. Zulässige Höhe des Hauptgebäudes/Geschossigkeit: Trauf- und Firsthöhen in Anpassung an die vorhandenen Gebäude, Sockel maximal 0,70 m OK Erdgeschoßfußboden über das Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
3. Sichtflächen Hauptgebäude: zulässig sind Mauerwerk, Putz Holz und Glas
4. Dachausbildung Hauptgebäude: zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel- und Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 36°-60° und kupferroten bzw. braunen oder anthrazitfarbigen Dachziegeln als Dachdeckungsmaterial.
5. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen.
6. Die Gestaltung der Nebengebäude ist der Dach- und Fassadenausbildung des Hauptgebäudes anzupassen (Ausnahme: Carport)
7. Einfriedungen: In der Dorfstraße A1 sind Grundstückseinfriedungen 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 (Pelsiner Weg A2)zu gewährleisten. Es wird eine Zaunhöhe von 1,10 m festgesetzt. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgrechten Sträuchern und Hecken (Gehölzarten siehe Begründung).

III. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9, Abs.1 Nr.11, 12, 13 und 14 BauGB sowie § 14 BauNVO

1. Die bei der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wasser, Fernmeldetechnik 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.
2. Der Bedarf an Stellflächen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken.
3. Die Errichtung von Nebengebäuden in Vorgärten (Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie) ist nicht gestattet.
4. Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken mit vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die jeweilige Straße zu stellen.
5. Oberirdische Gasbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken (hinter Gebäudeflucht/nicht in Vorgärten). Die Installation als Gemeinschaftserdtank ist statthaft.
6. Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9, Abs.1, Nr.15 BauGB

1. 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.
2. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Abweichende Gestaltungsabsichten sind im Bauantrag zu begründen.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs.1, Nr.20 und § 179 BauGB sowie § 8, Abs.2 BNatSchG

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 Abs.2 BNatSchG

1.1 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.

1.2 Zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei allen Baumaßnahmen einzuhalten.

1.3 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundsttücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

1.4 Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitesgehend wasser- und luftdurchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden. Der Sommerweg neben der 3,50 m breiten Pflasterstraße "Pelsiner Weg" ist unbefestigt zu belassen und die Befahrbarkeit (verkehrsbedingte Ausweichmöglichkeit) ständig zu gewährleisten.

1.5 Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten (über offene Gräben, Drainagesystem bzw. örtliche Versickerung).

2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 8, Abs.2 BNatSchG

2.1 Der sich auf dem Flurstück 70/2 im B-Plangebiet Nr.2 befindliche Bungalow kann an die Festsetzungen des B-Planes nicht angepaßt werden und ist entsprechend § 179, Abs.1, Nr.1 BauGB abzubrechen.

2.2 siehe auch Festsetzungen unter den Punkten IV. , V. und VI.

VI. Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs.1, Nr.25 BauGB

1. Die das Ortsbild prägende Lindenallee an der Dorfstraße, die auch in das B-Plangebiet Nr.2 hineinwirkt, ist als dominierende Verbindung des Dorfes zur Landschaft durchgehend zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu sind in bereits vorhandenen Lücken in der Dorfstraße A1 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.
2. Die sich in der Dorfstraße A 1 zwischen den Grundstücksgrenzen und den Gehwegen befindenden Grünstreifen unterschiedlicher Tiefe sind als Verkehrsgrün dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet.Sie sind als Rasenflächen zu belassen oder mit niedrigen Sträuchern bis max. 70 cm Höhe und "Am Bahndamm" (B1) auch mit Bäumen zu bepflanzen (Gehölzarten s. Begründung). Die Grünstreifen dürfen nur für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
3. Am Pelsiner Weg (A 2) sind auf den Grundstücken (1m hinter den Grundstücksgrenzen zum unbefestigten Sommerweg südlich bzw. zum geplanten Fußweg nördlich) kleinkronige Bäume (Zierapfel-Malus spec. Japanische Kirsche-Prunus spec. bzw. Obstbäume oder Birken) in regelmäßigen Abstand (10-15 m) zu pflanzen (Anpflanzgebot für Birken-Betula pendula-Stammumfang 12-14 m, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).
4. Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern im ersten Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

---

1. Der Bebauungsplan Nr.2 Lüskow wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 28.12.1993 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.12.1993 bis zum 14.02.1994 erfolgt.

Butzow, 14.02.94 — Bürgermeister

2. Die Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist auf der Grundlage des § 21, Abs.1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlaß des Wirtschaftsministeriums vom 06.05.1991, mit Schreiben vom 01.08.1994 erfolgt.

Butzow, 1.08.94 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 08.12.1993 durchgeführt worden.

Butzow, 1.08.94 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 01.08.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.09.1994 aufgefordert worden.

Butzow, 8.09.94 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 25.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Butzow, 25.07.94 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.08.1994 bis zum 15.09.1994 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Dienstag von 7.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 7.00 bis 11.00 Uhr nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können: In der Zeit vom 05.08.1994 durch Aushang bekanntgemacht worden.

Butzow, 5.08.94 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.08.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:~~1000~~ 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 05.09.96 — i.A. Makuth — Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Butzow, 29.03.95 — Bürgermeister

8a Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) überarbeitet worden. Daher haben die Entwürfe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten (s.Ziff.6) erneut öffentlich ausgelegen.

Butzow, — Bürgermeister

* entfällt, wenn keine erneute Auslegung erfolgt

9. Der Bebauungsplan Nr.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung 29.03.1995 gebilligt.

Butzow, 29.03.95 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung für den B-Plan Nr.2 Lüskow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landrat des Kreises Ostvorpommern vom 2.12.96 Az.: 61.1.1(10-01 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Butzow, 2.12.96 — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 16.12.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 20.1.97 Az.: 61.1(10-01 bestätigt.

Butzow, 20.1.97 — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung Nr.2 Lüskow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil mB) , wird hiermit ausgefertigt.

Butzow 20.01.97 — Bürgermeistewr

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.2 Lüskow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ~~am .... in ....~~ und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215, Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a, Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.02.97 in Kraft getreten.

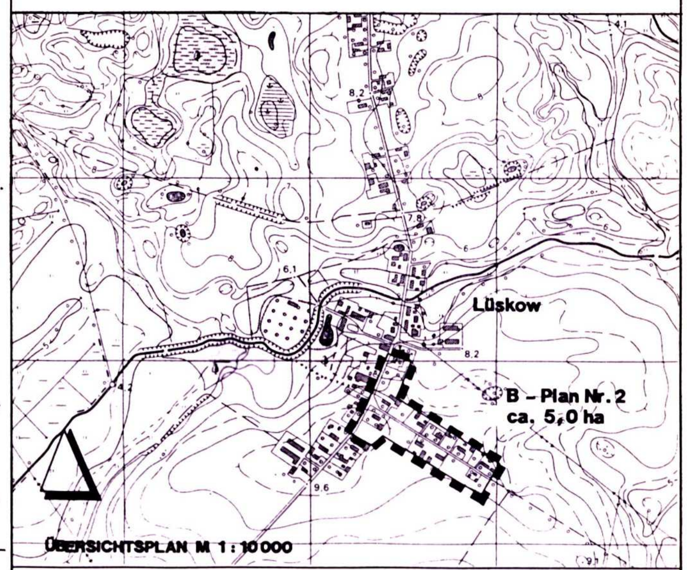
Butzow, 14.02.97 — Bürgermeister

LÜSKOW , Gemeinde Butzow

Landkreis Ostvorpommern

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr.2



"Lückenbebauung Pelsiner Weg"

Maßstab: 1 : 1000	Datum: 6/96

Planverfasser:
A & S architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarchstr.1 , Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/581020 Telefax: 0395/5810215