SATZUNG DER GEMEINDE ZEMPIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES

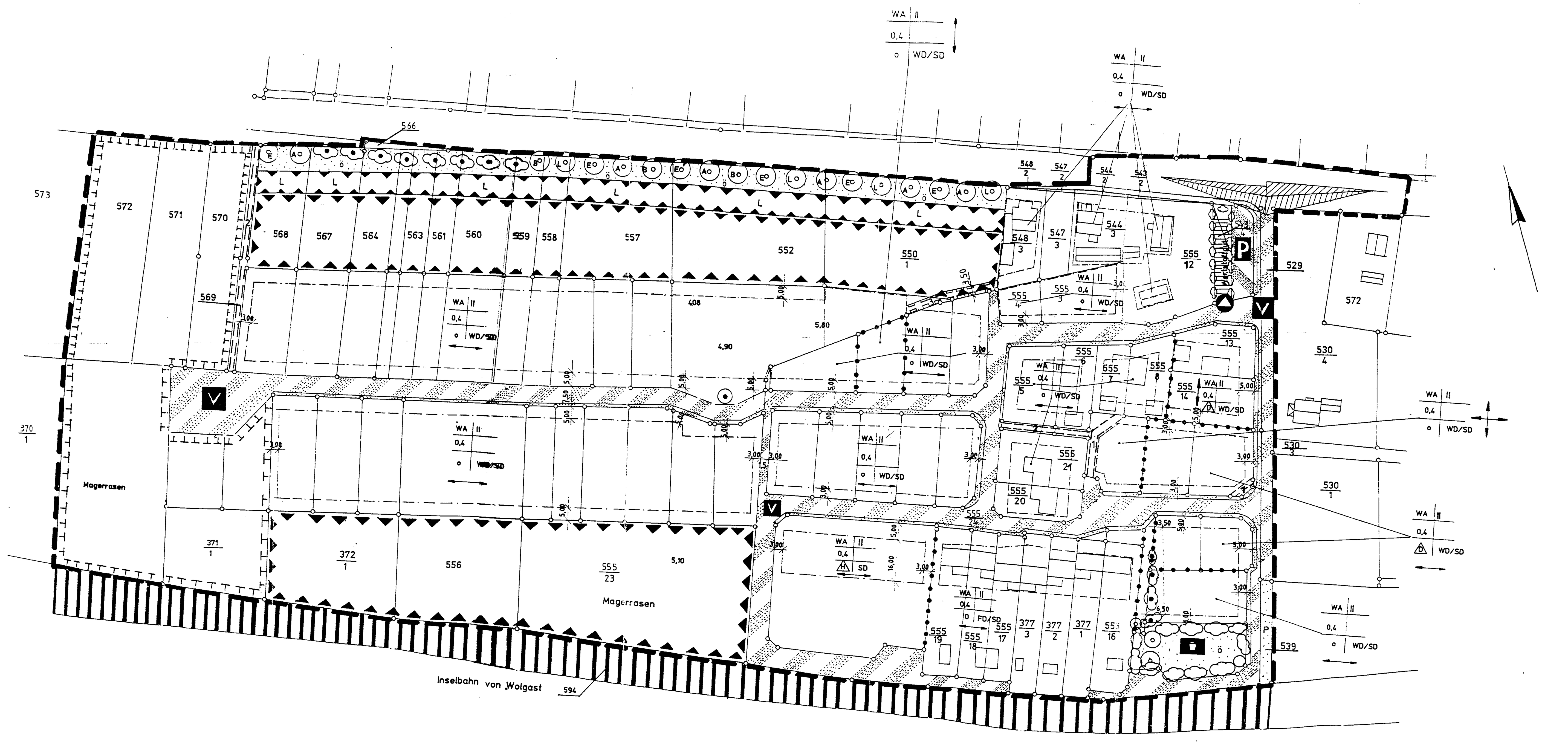
BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "HANSESTRASSE"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl / S. 132)

Einleitende Rechtsbestimmung:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Neufassung der Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 488) beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hansestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Teil A - Planzeichnung



Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000
Zeichenerklärung
Festsetzung
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Forderungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg - Vorpommern

Forderungen der Straßenverkehr - Gesetze, Verordnungen

Darstellungen ohne Normcharakter

Straßenquerschnitte

Teil B - Text

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (Z) § 16 BauNVO als Höchstgrenze

3. Bauweise und Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Bahnanlagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche

V verkehrsberuhigter Bereich

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

ö öffentliche Grünflächen

P private Grünflächen

öffentlicher Spielplatz

7. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume (Hochstamm 14 - 16 cm Stammumfang)

Eiche = E
Linde = L
Ahorn = A
Buche = B

Sträucher

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Wertstoffgut

Abfall

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

Sichtflächen (Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs. 6 BauGB) ("Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 80 cm Höhe - gemessen von jeweils Oberkante Straße - freizuhalten.")

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauBG)

9. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

vorhandene Wohn- und Nebengebäude mit Vorbehalt noch nicht in Gemarkungskarte Zempin vom 02.03.199- enthalten Aufmaß durch Planungsbüro, ohne kataster-mäßige Bestätigung

Flurstücksgrenze

555/3 Flurstücksbezeichnung

4,10 Höhenpunkt (Höhe über NN) (§9 Abs. 2 BauGB)

5,0 Maßangaben in Meter (z. B. 5,0 m)

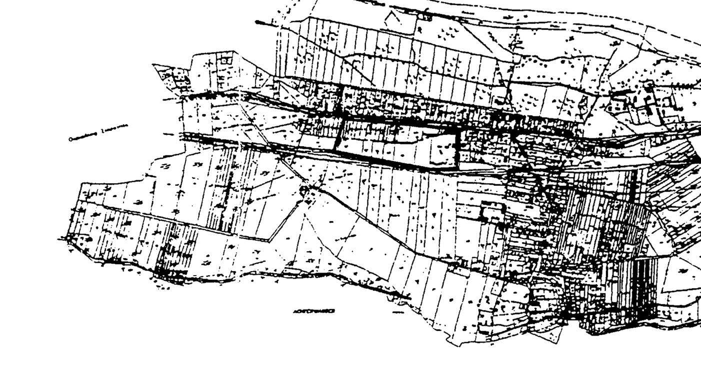
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsträger: Abwasser

Versorgungsträger: Abwasser, Gas

Versorgungsträger und Anlieger

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Teil B - Text

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die markierten Grundstücksflächen 370/1, 371/1, 372/1, 377/1, 377/2, 377/3, 529, 539, 543/2, 543/4, 544/2, 544/3, 547/2, 547/3, 548/2, 548/3, 550/1, 552, 555/3, 555/4, 555/5, 555/6, 555/7, 555/8, 555/12, 555/13, 555/14, 555/16, 555/17, 555/18, 555/19, 555/20, 555/21, 555/23, 555/24, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572 Gemarkung Zempin Flur Nr. 1

§ 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) und (2) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig
1. Wohngebäude
2. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Von den in §4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen schließt die Gemeinde aus:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

z. B.:

WA	II
0,4	
o	WD/SD

2.2 Die Grundflächenzahl GRZ ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen, sie darf nicht überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche dind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne §14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen (§19 (4) BauNVO)

2.4 Sichtdreiecke
Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante Straße - freizuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen (§23 (3) BauNVO) bestimmt.

5. Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (23 BauNVO)

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (BauNVO) zugelassen.

6. Wohnbaugrundstücke

6.1 Die höchstzulässige Größe der Wohnbaugrundstücke beträgt 800 m²

7. Gebäudehöhen (§§16 und 18 BauNVO)

7.1 Die Traufhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bis zum Höhenbezugspunkt (OK Straße) 4,50 m nicht überschreiten.

7.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 60 cm über Oberkante angrenzender Straße liegen.

7.3 Ein Kniestock (Drempel) größer als 0,90 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette ist unzulässig.

9. Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

9.1 Die Bepflanzung entlang der Bundesstraße B111 einschließlich der Bepflanzung für den Lärmschutzwall stellen Ausgleichmaßnahmen im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB dar.
Die Kosten für diese Ausgleichmaßnahmen werden gemäß §135a sämtlichen Baugrundstücken (mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke) zugeordnet (Satzung nach §135 c - Verteilerschlüssel).

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

(Geändert im Zusammenhang der Auflage der Genehmigungsbehörde)

1. Gebäudegestaltung

1.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein.
Zulässig sind Sichtmauerwerk, Putz in hellen gedeckten Farben. Blockhäuser und Fachwerkhäuser sind ausgeschlossen.

1.2 Dächer aller Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

1.3 Die Dachneigung kann nur 35° - 50° betragen und ist im jeweiligen zusammenhängenden Bauraum einheitlich auszuführen.

1.4 Die Dächer sind mit Dachziegeln, Farbe anthrazit, dunkelbraun, rotbraun (Flachdachpfanne, S-Pfanne) einzudecken.

1.5 Die Ansichtsfläche der Dachgauben darf 15% der Gesamtfläche sowie je Dachgaube ein Flächenmaß von 2,5 m nicht überschreiten.

1.6 Sonnenkollektoren sind bis max. 25% der Dachfläche zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen (§14 BauNVO)

2.1.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette und dergleichen geschlossen werden (Bauordnung, Stellplätze).
Im Einvernehmen mit den Straßenbaubehörden sind bei Anliegerstraßen auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens lt. Gar.Erl.Pkt. 2.2 der LBO Ausnahmeregelungen zulässig.

2.1.2 Parkplatzflächen sind mit Groß-, Klein- oder Betonpflastersteinen mit weiten Fugen (mind. 3 cm) zu befestigen.
Nach 4 Stellplätzen ist eine Grünfläche einzufügen.

2.1.3 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

2.1.4 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander bzw. nebeneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.

2.1.5 Offene Unterstände für PKW's (Carport) sind in Holzbauweise mit einer leichten Überdachung zulässig.

2.2 Zufahrten

2.2.1 Die Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen (siehe 2.1.3)

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter § 2 Punkt 1 bis 2.2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Spielplatz

3.1 Aus Sicherheitsgründen ist der Spielplatz im Bereich der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn mit einer 2 m breiten Mischhecke und zusätzlich mit einem Maschendrahtzaun abzugrenzen.

4. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

4.1 Abwasserentsorgung

4.1.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

4.2 Abfallentsorgung

4.2.1 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Müllbehältern unterzubringen.
Diese sind mit einem Sichtschutz zu umgeben und im Bereich der Garagenzufahrt anzuordnen. Die freie Aufstellung von Müllbehältern ist nicht zulässig.

4.2.2 Der Wertstoffhof ist mit einer 3 m breiten Mischhecke, 2-reihig mit mittelhohen Sträuchern gemäß Festsetzung 8 im Grünordnungsplan einzufrieden.

5. Öffentliche und private Grünflächen

5.2 Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Hierbei sollen ausschließlich Bäume und Sträucher der Artenliste für Gehölzpflanzungen verwendet werden.

5.3 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind zu erhalten oder umzusetzen.
Die unter Erhalt gesetzten Bäume dürfen nicht gefällt werden.

5.5 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

5.6 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig.

5.7 Die Einfriedung der Grundstücke soll 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden. Mauerpfeiler dürfen nicht größer als 36,5 cm im Quadrat sein.

5.8 Als Grundstücksbegrenzungen sind Holzzäune (Lattenzäune), Maschendrahtzäune und Hecken zulässig.
An der Straßenfront sind Maschendrahtzäune unzulässig.

6. Freizuhaltende Schutzflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes sowie bauliche Vorkehrungen zur Minderung und zum Schutz vor solchen Einwirkungen

6.1 In Auswertung des schalltechnischen Gutachtens zum Verkehrslärm im Baugebiet wird folgendes festgesetzt:
- o Parallel zur Bundesstraße B111 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Bundesstraße mit Schutzanpflanzung zu errichten.
- o Die Schutzanpflanzung ist eine stufige Mischhecke von mindestens 3 m Breite, durchsetzt mit mittelhohen Bäumen.
- o Für die Gebäude entlang der B111 sind bauliche Maßnahmen zur Lärmdämmung so zu treffen, daß in den zur Straße orientierten Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55/45 dB (A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.
- o Es sind im Dachgeschoß der betreffenden Räume Fenster ab der Schallschutzklasse IV (VDI 2719) zu verwenden.
- o Es wird festgesetzt, den vorhandenen Magerrasen im Westen des Geltungsbereiches von der Bebauung freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.

7. Hinweise

7.1 Forderungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern

7.1.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs. 3).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~30.09.1999~~ [illegible]. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach §3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

nicht erfolgt

Zempin, den (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

nicht erfolgt

Zempin, den (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom [illegible] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom [illegible] bis zum [illegible] während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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 [illegible] in der Zeit vom [illegible] bis zum [illegible] durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 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 : vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

siehe Verfahrensexemplar (Dezember 2000)

Anklam, den Unterschrift Leiter Katasteramt

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

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am [illegible] von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom [illegible] gebilligt.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom [illegible] AZ: [illegible] - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

war nicht notwendig

Zempin, den (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom [illegible] bis zum [illegible] durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am [illegible] in Kraft getreten.

Zempin, den [illegible] (Siegelabdruck) Unterschrift (Der Bürgermeister)

MB Montagen – Bauplanung, Baustatik, Bausysteme GmbH, Bauleitung, Baubetreuung	Tannenkampweg 110, 17438 Wolgast, Tel. 03836 203392, Fax 03836 201605		
BAUHERR:	Gemeinde Zempin		
BAUORT:	17459 Zempin		BAUHERR:
BAUVORHABEN:	Bebauungsplan Nr. 1 "Hansestraße" der Gemeinde Zempin		Zul. Nr. V - 0294 - 94
DARSTELLUNG:	Bebauungsplan Nr. 1 "Hansestraße" 1. Änderung		
M 1 : 1000	BLATT	DATUM: Mai 2001	PLANVERFASSER: