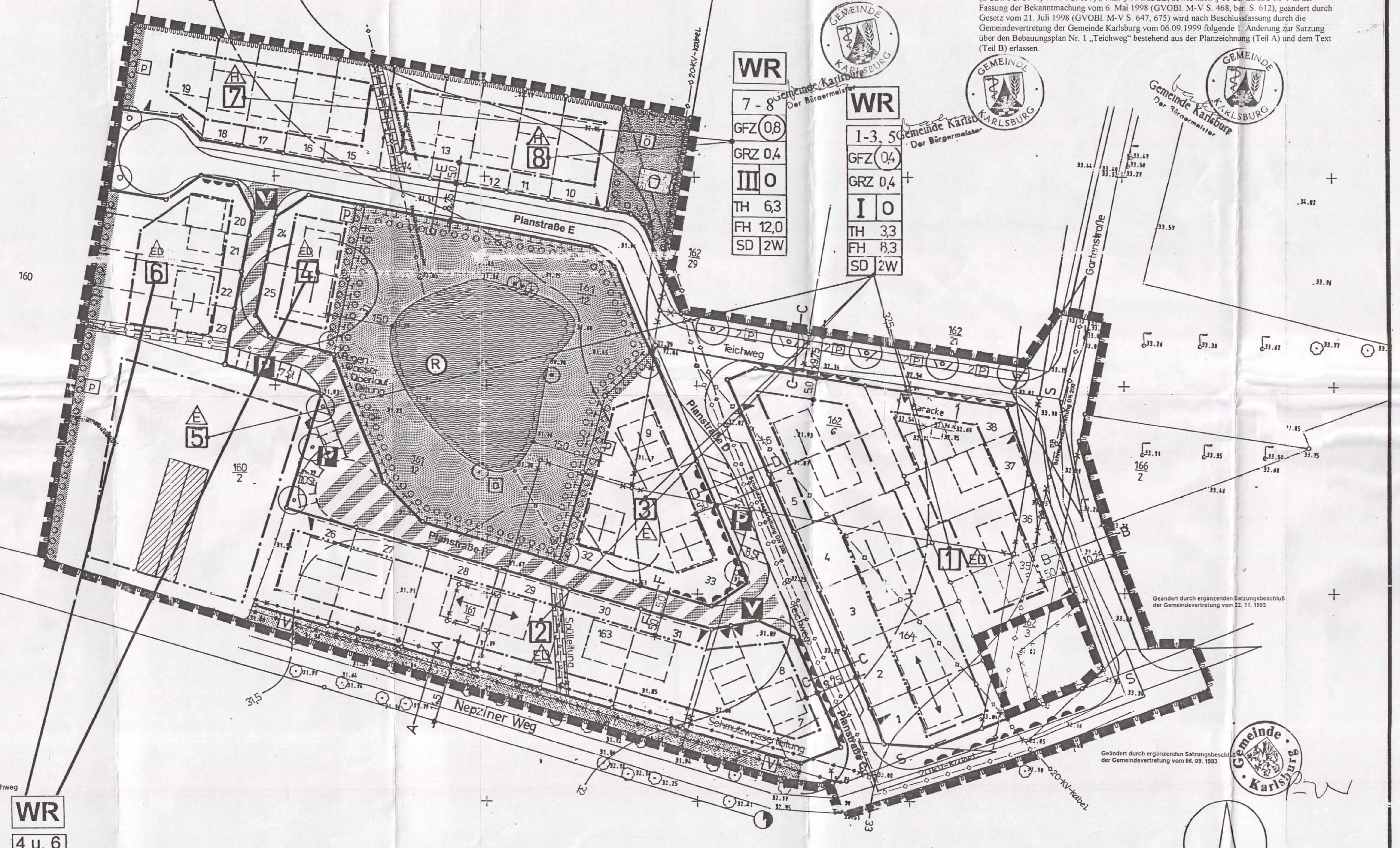
Gemeinde Karlsburg

1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“

FÜR DAS WOHNGEBIET
NÖRDLICH NEPZINER WEG
WESTLICH DER GARTENSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Karlsburg über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) i.V.m. § 10 BauGB, sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Karlsburg vom 06.09.1999 folgende 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

1. Änderung zur Satzung vom 12.05.94 über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg

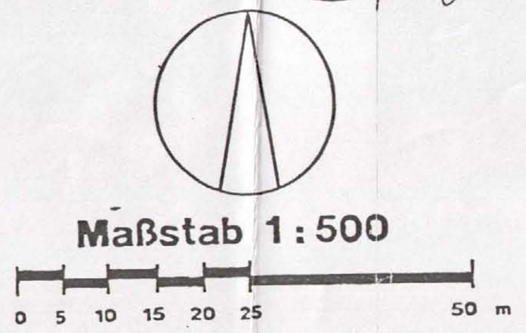
WR	
4 u. 6	
GFZ	0,4
GRZ	0,4
I	O
TH	3,3
FH	8,3
SD	2W

TEIL B: TEXT Fortsetzung

15. Die Realisierung der Leistungen bei der Renaturierung des Grabens Z 61a in einer Länge von 900 m hat bis zur Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

16. Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III; für die Baumaßnahmen gelten die damit verbundenen Verbote und Beschränkungen.

Geändert durch ergänzenden Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 06. 09. 1993



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 2 W — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Geändert durch ergänzenden Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 06. 09. 1993

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0,4) — Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 0,4
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- I/III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ,hier I bzw. III
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über angrenzender Straße
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD — Steildach
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Trafo

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- unterirdisch (künftig entfallend)

I. FESTSETZUNGEN

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

- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen
- P — private Grünflächen
- V — Verkehrsgrünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Trinkwasserschutzzone III
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- vorgeschlagene Baukörperstellungen
- S — Sichtfläche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. KENNZEICHNUNGEN

- 32.25 — vorhandene Höhe nach HN
- 3 — Nummer der Baufläche
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- 163 — Flurstücksbezeichnung
- 5,0 — Bemaßung ,z.B. 5,0m
- vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende hochbauliche Anlage
- 4 — Parzellennummer, z.B.: 4
- Firstrichtung
- Höhenlinien mit Höhenangabe in m

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. ~~Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.~~
Geändert durch ergänzenden Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 06. 09. 1993

2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

3. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 ° bis weniger/gleich 49 ° festgesetzt.

4. Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in roter Farbe zu decken.

5. Die Außenwände der Vollgeschosse sind vorzugsweise aus Materialien in den Farben Rot und/oder Weiß herzustellen.

6. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.

7. Zäune sind nur in 1 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.

8. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

9. Die mit Pflanzgebot auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrsflächen dargestellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Arten - wie Eichen, nordische Vogelbeere, Linden - mit Stammumfang größer 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Auf öffentlichen Flächen sind giftige Pflanzen unzulässig.

10. Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.

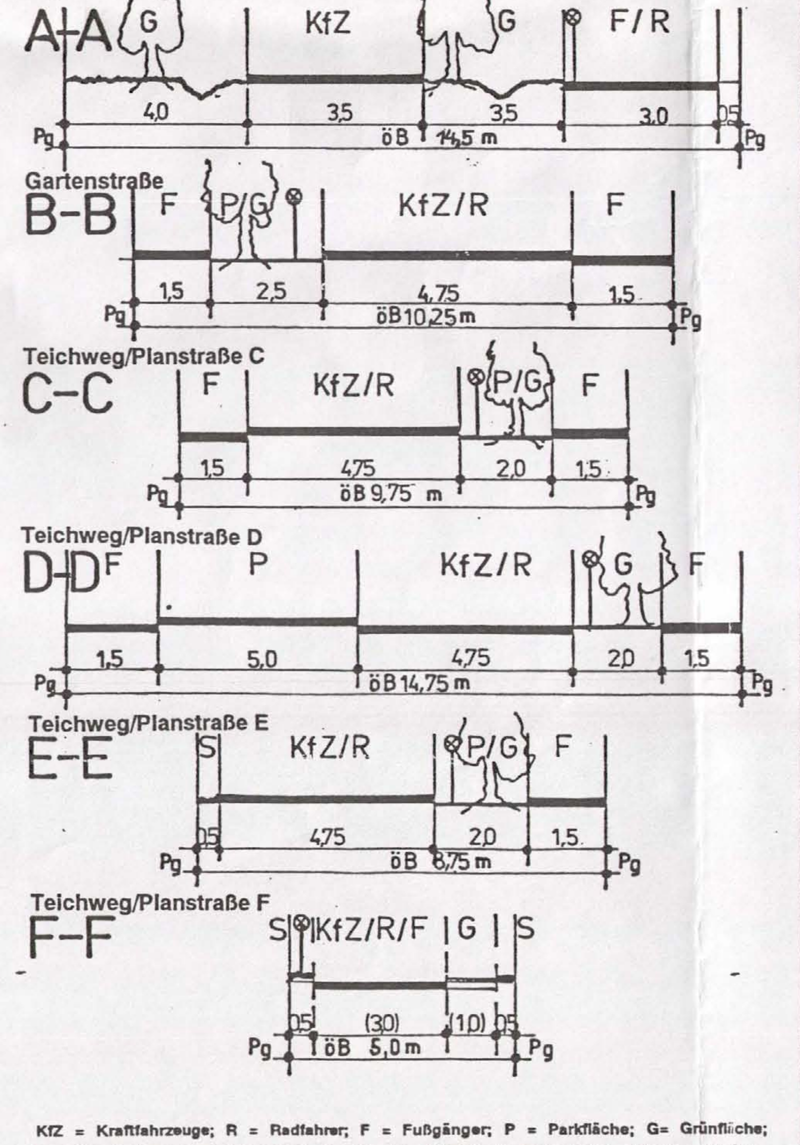
11. Die im Norden an den Plangeltungsbereich anschließende Feldhecke ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.

12. Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.

13. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

14. Für die Straßenbäume sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 2,5 x 2,5 m herzustellen und offen zu halten.

STRASSENQUERSCHNITTE



KfZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G= Grünfläche; S = Sicherheitsabstand; ⊗ = Straßenleuchte; öB = öffentlicher Bereich; Pg = Privatgrundstück

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 1. Änderung der Satzung vom 26.4.99
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Amtsblatt“ am 26.5.99 veröffentlicht worden.

Karlsburg, den 15.09.99 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 7.6.99 den Entwurf zur 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karlsburg, den 15.09.99 — Bürgermeister

Die von der Änderung betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karlsburg, den ... — Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan „Teichweg“ hat in der Zeit vom 12.7.99 bis zum 12.8.99 während folgender Zeiten:
Montag, Mittwoch, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „ Züssower Amtsblatt“ am 28.6.99 veröffentlicht worden.

Karlsburg, den 15.09.99 — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellungen gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab..................... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum — Unterschrift

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

Karlsburg, den ... — Bürgermeister

Die 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.9.99 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die 1. Änderung zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 1 „Teichweg“ wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.9.99 gebilligt.

Karlsburg, den 15.09.99 — Bürgermeister

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 1 “Teichweg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 16.11.99 AZ: ...VI 61.1.6... mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.

Karlsburg, den 24.11.99 — Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ....erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

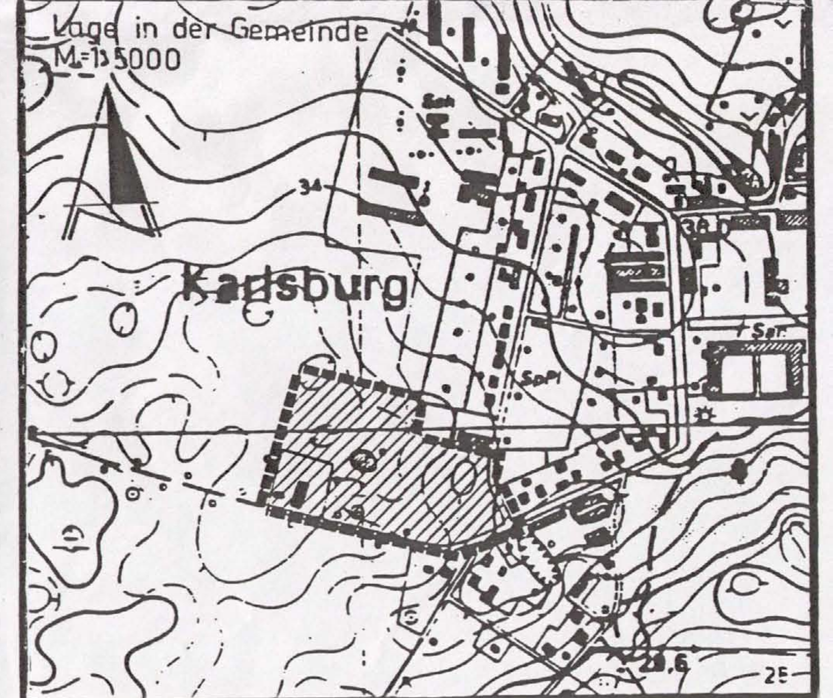
Karlsburg, den ... — Bürgermeister

Die 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“ wird hiermit ausgefertigt.

Karlsburg, den 24.11.99 — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Teichweg“ 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 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Amtsblatt“ am 13.12.99 veröffentlicht 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 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der KV M-V hingewiesen worden. Die 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplans ist am 14.12.99 in Kraft getreten.

Karlsburg, den 14.12.99 — Bürgermeister



Karlsburg

Landkreis Ostvorpommern

1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“

Karlsburg, den 06.09.99 — Bürgermeister