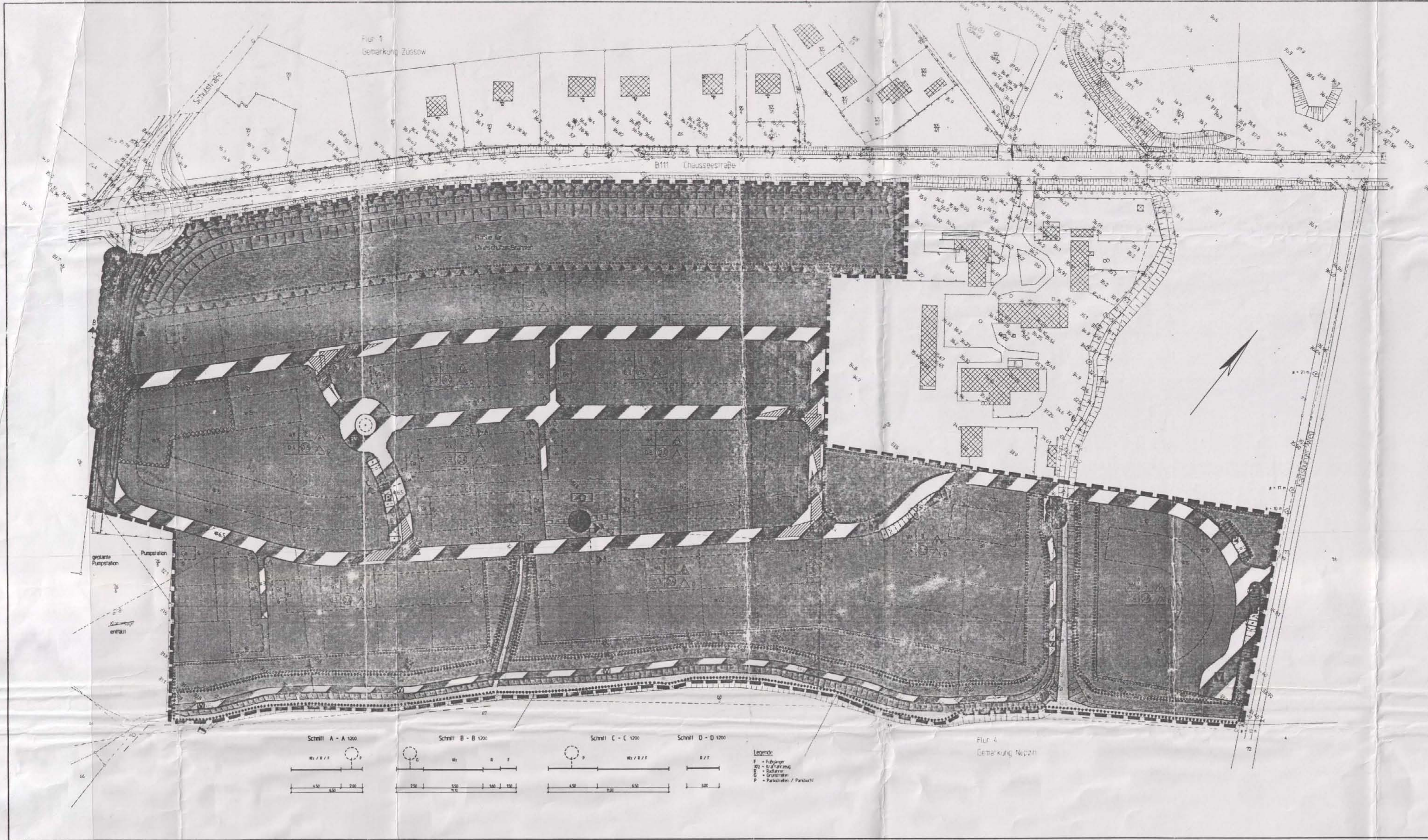


TEIL A: PLANZEICHNUNG 1 : 1000

Baugebiet zwischen Sportplatz und Bauernhof südöstlich der B111 "Am Mühlberg"

BEBAUUNGSPLAN

NR. 3 ZÜSSOW



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.02.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.10. bis zum 15.11.1993 erfolgt.

Züssow, den 22.11.1994

gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Züssow, den 22.11.1994

gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Satteldach zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbehälter Bereich

Wirtschaftsweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielfeld

Wasserflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu erhaltende Bäume

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu erhaltende Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung eines Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen/Lärmschutzziele

Umgrenzung von Flächen bei der Bepflanzung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Lärm)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Schuttlinie

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze (Vorschlag)

Bäume (Vorschlag)

TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNG

lt. BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

11 Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs.3 BauNVO)

Von dem §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet "Am Mühlberg" Tankstellen nicht zugelassen.

Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielhöfen nicht zugelassen.

12 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zu einer Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nur in den überbaubaren bzw. dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Der Stellplatznachweis ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu führen, wobei für Hausgruppen 0,5 Stellplätze bzw. eine Garage je Wohnung nachzuweisen sind.

Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,0 m Breite versegelt werden.

13 Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

Die Fußbodenebene des Erdgeschosses (OK) darf an den Hauseingängen die Höhe von 0,30 m über der Verkehrsfläche (oberkante Straßenkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.

Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (oberkante Straßenkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage) an den Hauseingängen wird festgesetzt mit:

max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise

max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Strauchpflanzungen in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Randgrünung zu bepflanzen.

Es sind einmal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher oder größere Gehölze von standortgerechten, heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen.

Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Stück je 15 qm, die Höhe sollte nach 3-4 Jahren min. 2,0 m betragen.

Im Bereich nördlich des Baugebietes ist die Allee der B 111 mit 25 Stück Acer platanoides H. 16 - 18, 3x v. m. DB. zu ergänzen.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraßen 35 Stück Carpinus b. "Fastigata" H. 16 - 18, 3x v. m. DB. zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Strauchpflanzungen in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Randgrünung zu bepflanzen.

Es sind einmal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher oder größere Gehölze von standortgerechten, heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen.

Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Stück je 15 qm, die Höhe sollte nach 3-4 Jahren min. 2,0 m betragen.

Im Bereich nördlich des Baugebietes ist die Allee der B 111 mit 25 Stück Acer platanoides H. 16 - 18, 3x v. m. DB. zu ergänzen.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraßen 35 Stück Carpinus b. "Fastigata" H. 16 - 18, 3x v. m. DB. zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Lärmschutzmaßnahmen

(Schalltechnisches Gutachten 05/01/94/BP/18)

Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der B 111 ist parallel der B 111 ein 4,00 m hoher Erdwall auf der dafür ausgewiesenen Fläche zu errichten. Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 1:5,00 m zur Fahrbahnoberkante festgelegt. Bei der Bepflanzung der mit Planzeichen 15.11.11 gekennzeichneten Fläche, sind aus Gründen des Schallschutzes besondere Vorkehrungen erforderlich. Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu bepflanzen.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verbünden oder zu verputzen.
- Für Giebelwände sind außerdem auch andere natürliche Baumaterialien wie Holz oder Schiefer zulässig.
- Sockelflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m können auch mit Natursteinen verbündelt werden.
- Natursteininfüllungen und sonstiges Verblendmauerwerk einschließlich glasierter Spaltplatten, Kunststoff oder Metallverkleidungen sind für die Außenwände nicht zugelassen.

4.3 Einfriedungen

- In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen.
- An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in massiver Bauart bis 0,30 m Höhe zulässig.
- Zaune aus Draht oder Holzzaune sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m zulässig.
- Geschlossene Einfriedungen als Sichtschutz parallel der seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Länge von bis zu 3,00 m vor der Gebäudefront und in einer Länge von bis zu 5,00 m hinter der Gebäudefront in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.

4.4 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

- Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum, auf Grundstücken mit Hausgruppen pro 200 qm nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten:
- Obstbäume (Kultursorten): H. 3 - 4x v. eSL 16 - 18
- Laubbäume: H. 3 - 4x v. eSL 16 - 18
- Sorbus aucuparia
- Cornus mas
- Malus in Sorten
- Zierrosen, Zierapfel
- Acer campestre
- Crataegus 1 "Paul Scarlet"

- Heckenanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen aus:
- Crataegus monogyna 2x v. oB. 100 - 125
- Carpinus betulus 2x v. oB. 100 - 125
- Fagus sylvatica 2x v. oB. 100 - 125 mit 25 Stück Pflanzen pro lfdm.

SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "AM MÜHLBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1966 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.10.1995 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Am Mühlberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Das Baugebiet zwischen Sportplatz und Bauernhof südöstlich der B111 "Am Mühlberg" umfaßt das Gebiet, das innerhalb der beigefügten Übersichtskarte eingezeichneten Abgrenzlinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung und weitere textliche Festsetzungen.

§ 2 Bauliche Nutzung

(1) Für das Baugebiet "Am Mühlberg" wird eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

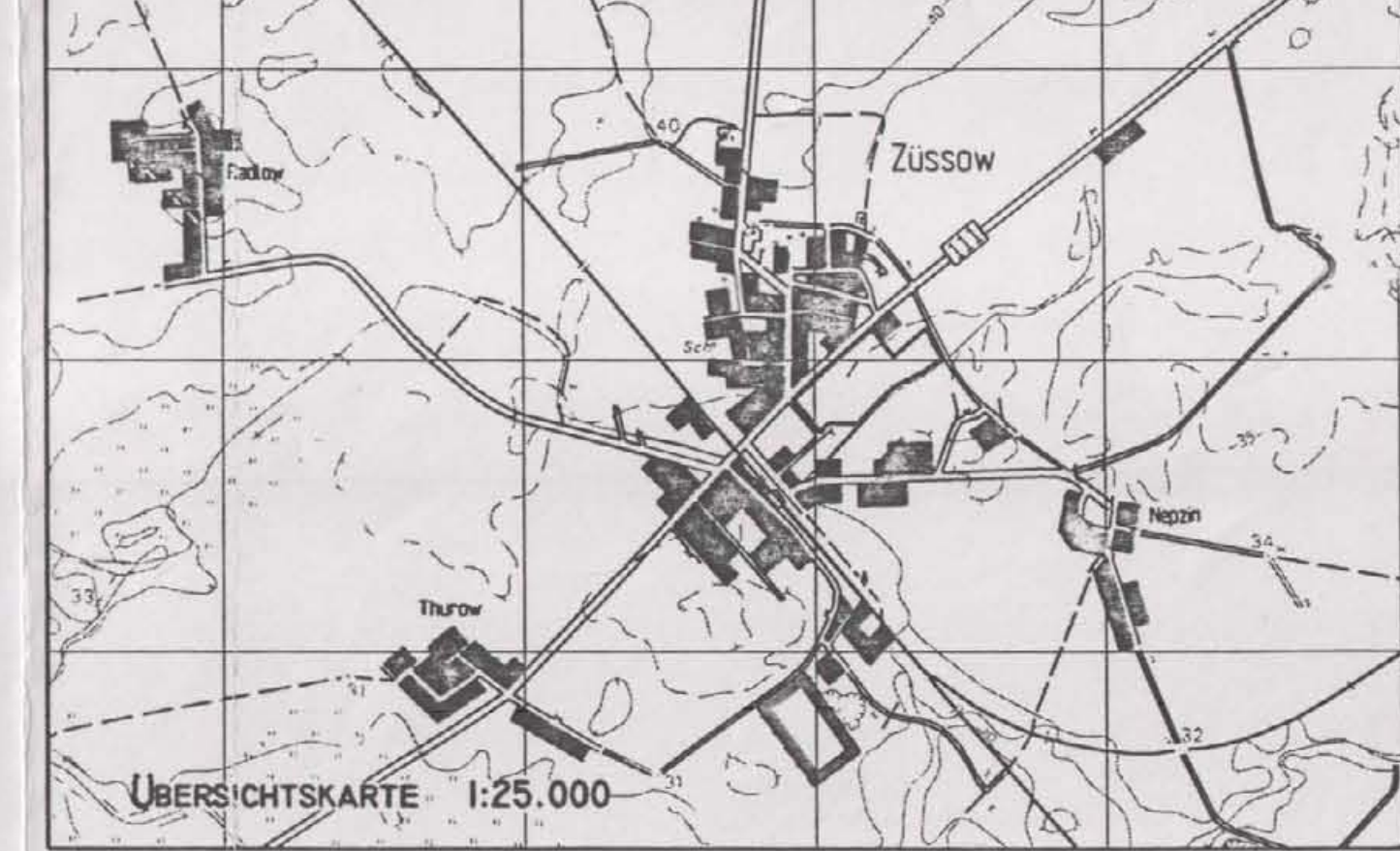
(2) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Züssow, den 22.11.1994

gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeister



GEMEINDE ZÜSSOW BEBAUUNGSPLAN 3

WOHNGEBIET "AM MÜHLBERG"

AACHEN IM OKTOBER 1995

INGENIEURBÜRO SCHWIETERING

52078 AACHEN - BRANDE, KIRCHENFELD 4

Tel. 0241/928 15 10 Fax: 0241/928 15 32