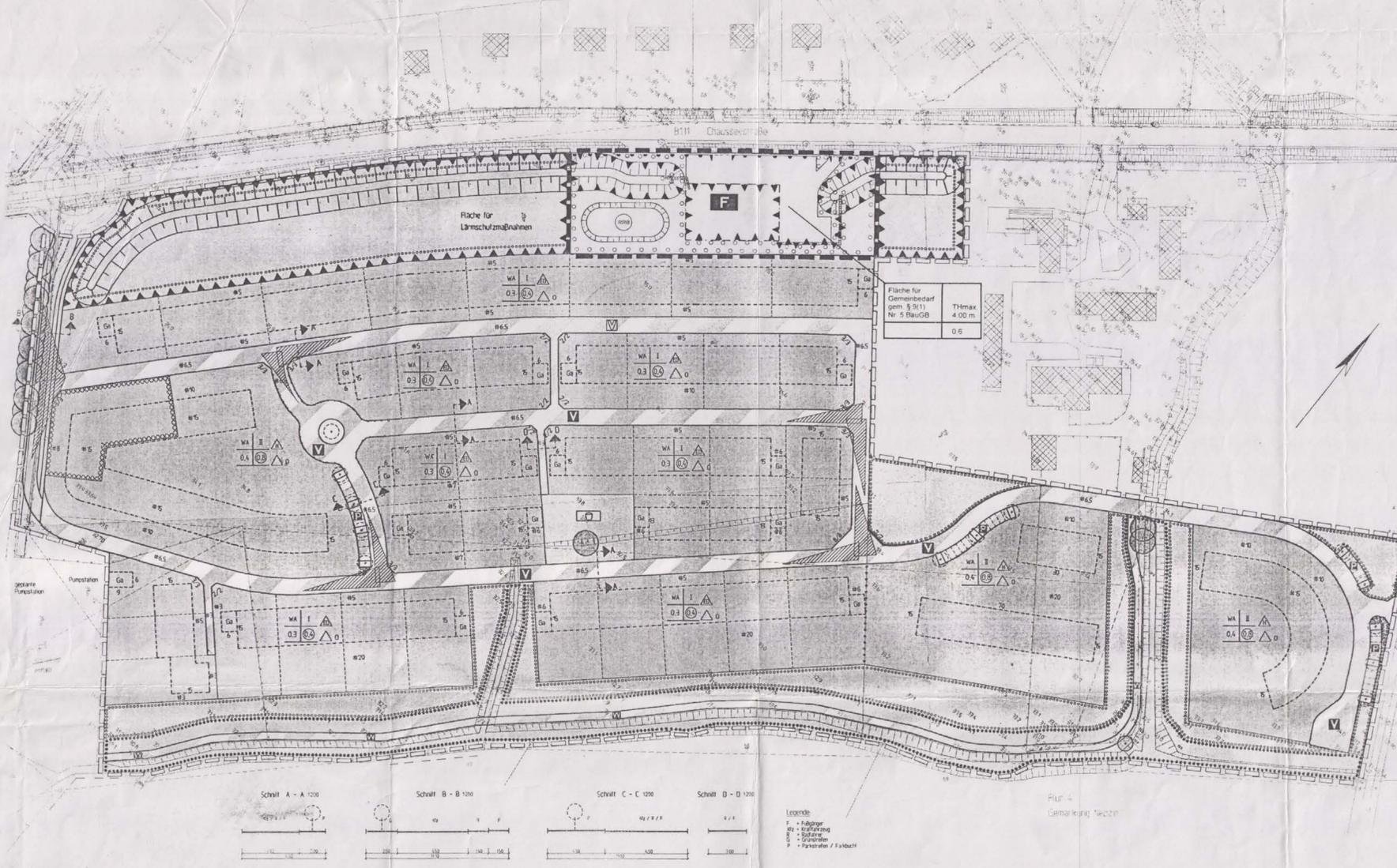


1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlberg“ der Gemeinde Züssow

Planzeichnung - Teil A

Maßstab 1:1.000



Zeichenerklärung

Lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

I. FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und BauGB)

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

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Präambel:

Aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 1371), V. m. § 10 BauGB, sowie nach § 26 der LBO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647, 675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Züssow vom 22.03.02, folgende 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Text - Teil B

Textliche Festsetzungen

Folgende Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 Bau-GB werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Züssow über den Bebauungsplan Nr. 3 beschlossen:

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 • Die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Bau-GB als eine Gemeinbedarfliche Feuerwehr festgesetzt. Wohnen (Hausmisterwohnung) wird ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Stellplätze und Garagen §12 BauNVO
 • Garagen sind nur in den überbaubaren bzw. dafür gekennzeichneten Flächen zulässig
 • Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Garagenzufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

2.1 Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)
 • Die maximale Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Mitter Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an dem Hauseingang wird festgesetzt mit 4,00 m

2.2 Grundflächenzahl der baulichen Anlage § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 • Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt

III. Gestalterische Festsetzungen (§86 LBO M-V)

3.1 Die Dachneigung der Dächer von Gebäuden wird auf mind. 25° und max. 50° festgesetzt. Für die Haupthäuser sind ausschließlich Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel zulässig.

3.2 Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind Dachneigungen auch von weniger als 25° sowie Flachdächer und Dacheindeckung mit anderen als den in Punkt 2.1 vorgeschriebenen Materialien zulässig

IV. Lärmschutzmaßnahmen

4.1 Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung von der B111 ist der parallel dazu verlaufende Lärmschutzwall entsprechend der durchgeführten schalltechnischen Berechnung durch eine 4,5 m hohe Lärmschutzanlage mit dem Gebäude zu verbinden.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück (einschl. der Dachflächen) ist über ein Regenrückhaltebecken zu sammeln und zu versickern. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten

5.2 Die im Baubereich gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in Form einer freiwachsenden Baumhecke zu bepflanzen. Es sind einmal verpflanzte Heister und 2x verpflanzte Sträucher von standortgerechten heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mind. 1 Stck/1,5 m²

5.3 Alle anzupflanzenden Bäume bzw. Sträucher sind bei deren Abgang zu ersetzen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist zu Beginn der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme bzw. nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beginnen. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

a) Anpflanzungen von Einzelbäumen

Mindestpflanzqualität: Höchststämme 3 x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche

b) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Feldgehölz

Außer den in Pkt. a) genannten Baum- kommen folgende Arten in Betracht:

Espe, Wildbirne, Hunds-Rose, Apfel-Rose, Weiß Birke, Faulbaum, Zitter Pappel, Brombeere, Schwarzer Holunder, Liguster, Ohr-Weide, Sal-Weide, Populus tremula, Pyrus pyrastrer, Rosa canina, Rosa rugosa, Betula pendula, Rhamnus frangula, Populus tremula

Mindestpflanzqualitäten: Baumarten für Reihenpflanzung: Höchststämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche

Baumarten für Vor- und Unterpflanzung: Heister, 125/150 cm, Straucharten: Sträucher 2 x verpflanzt 60/100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze/1,5 m²

c) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Ufergehölz:

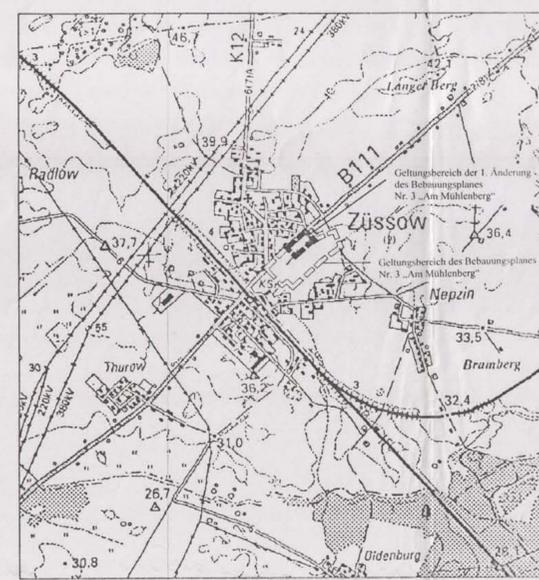
Für die flächige Pflanzung des Ufergehölzes kommen folgende Gehölzarten in Betracht:

Esche, Schwarz-Erle, Kornelkirsche, Harttistel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Faulbaum, Ohr-Weide, Sal-Weide, Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Salix aurita, Salix caprea

Mindestpflanzqualitäten: Baumarten, Straucharten, Heister, 125/150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt 60/100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze/1,5 m²

Übersichtskarte Maßstab 1:25.000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 1. Änderung der Satzung vom 12.03.02

Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Amtsblatt“ am 12.03.02 veröffentlicht worden

Die Gemeindevertretung hat am 12.03.02 den Entwurf zur 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Der Entwurf der 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlberg“ hat in der Z. vom 12.03.02 bis zum 12.03.02 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift eingebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Amtsblatt“ am 02.03.02 veröffentlicht worden

Der katastermäßige Bestand am 12.03.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellungen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 12.03.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Ingenieurbüro für Bautechnik Wolgast GmbH
 Chausseestraße 59, 17438 Wolgast,
 Tel.: 03836/602660; Fax: 03836/602663