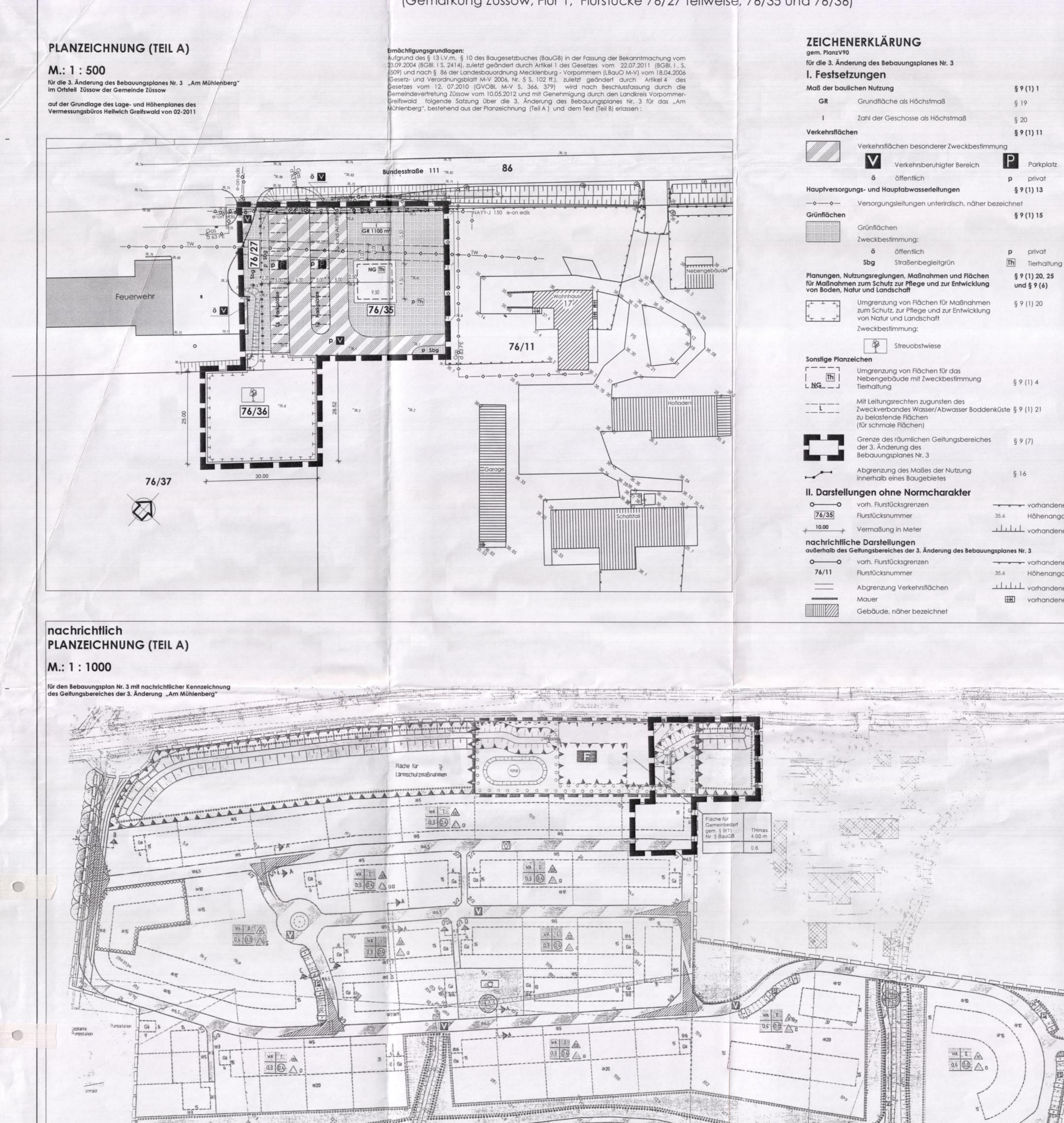
Satzung der Gemeinde Züssow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenberg" im Ortsteil Züssow der Gemeinde Züssow

für einen Bereich im nördlichen Teil des Plangebietes (Gemarkung Züssow, Flur 1, Flurstücke 76/27 teilweise, 76/35 und 76/36)



VERFAHRENSVERMERKE

§ 9 (1) 1

§ 9 (1) 11

p privat

§ 9 (1) 13

§ 9 (1) 15

p privat

Th Tierhaltung

und § 9 (6)

* * vorhandene Zäune

* * vorhandene Zäune

35.6 Höhenangaben über HN

vorhandene Böschungen

35.6 Höhenangaben über HN

vorhandene Böschungen

vorhandene Treppe

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Züssow vom 03.11.201 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Züssewer Amtsblatt am 14.12.2011 erfolgt, Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige : Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.06. 1

Satz 1 BauGB abgesehen. Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.06. Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeforde Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.06. Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Züssow hat am 16.02.2012 den Entwurf der 3. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung besendisch und Jun Auslegung bestimmt.

von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nachrichtlich

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

--- Baugrenze

Lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

T ---- Einfahrtbereich

für den Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung

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

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und

Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Jmgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und

Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 22.03. 2012 bis zum 24.04.2012 während folgender Zeiten: von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden

durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt am 14.03.2012 - ortsüblich bekanntgemacht worden. Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.06.12 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 25.05.2012 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 M 1 ; 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Greifswald (Mecklenburg /Vorpommern), den

Die Gemeindevertretung Züssow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.06.1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 10.05.2012 von der Gemeindevertretung Züssow beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Züssow vom 10.05.2012 gebilligt.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.06.

Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 04.07.2012 Az., 03091-12-38 mit einer Autoge und Hinweisen erteilt. Die Auflage wurde erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 23.07.1. Der Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird hiermit aus Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 23.07.

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von iedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen/Lärmschutzanlage i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3
"Am Mühlenberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

II. BESTANDDARSTELLUNG

------ Flurstücksgrenze

Züssowi (Mecklenburg/Vorpommern), den 03.08.12 Der Bürgermeister

und betreffen:

Die Festsetzungen gegenüber der Ursprungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurden vollständig Änderungen und Ergänzungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind in Fettdruck

Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet "Am Mühlenberg" Tankstellen nicht zugelassen.

Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielhallen nicht zugelassen. 1.2 Änderungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB, Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB und Maßnahmeflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die Planungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dienen der vorwiegend der Verbesserung der Infrastruktur des bestehenden Ökohofes.

Zulässig sind nur folgende Nutzungen: Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und private Grünflächen mit Zweckbestimmung Tierhaltung und Straßenbegleitgrün und

ein Nebengebäude für die Tierhaltung Die zulässige Tierhaltung beschränkt sich auf Kleintierhaltung sowie die Haltung von Weihnachtsgeflügel und Bentheimer Schweinen Maßnahmenflächen mit Zweckbestimmung parkartige Grünfläche

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 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6.0 m Breite versiegelt werden.

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

max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) darf an den Hauseingängen die Höhe von 0.30 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen wird festgesetzt mit: max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise

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 Randeingrünung 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 1,5 qm, die Höhe sollte nach 3 - 4 Jahren min. 2,0 m betragen. Im Bereich nördlich des Plangebietes 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. Fastigiata" H, 16 - 18, 3x v., m. OB. zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzung gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Je 5 Stellplätze ist in direkter räumlicher Zuordnung ein Hochstamm der Baumart Acer platanoides 'Cleveland' mit der Pflanzqualität Stammumfang 16-18 cm, 3x v., m. DB. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Änderungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Die gemäß zeichnerischer Festsetzung ausgewiesene Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung "Streuobstwiese" ist als landschaftsprägendes Element unserer Kulturlandschaft anzulegen und Die Maßnahmenfläche ist mit hochstämmigen und in Sorten und Arten gemischten

Obstbäumen zu bepflanzen und eine extensiv genutzte Wiese anzulegen. Die Pflanzdichte

beträgt mindestens 10 Obstbäume je 0,15 Hektar. Ergänzung gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

4. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen

Lärmschutzmaßnahmen (Schalltechnisches Gutachten (IS/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 15,00 m zur Fahrbahnmitte festgelegt. Bei der Bebauung, der mit Planzeichen 15.11 XXX gekennzeichneten Fläche, sind aus Gründen des Schallschutzes besondere Vorkehrungen erforderlich. Bei Wohngebäuden, die auf dieser Fläche errichtet werden, sind auf der West- und Nordseite im 1. und 2. OG passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenbauteile müssen für den Lärmpegelbereich 2 nach Tabelle 8 der DIN 4109 geeignet sein.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

6.1 Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempel und Dachaufbauten

Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden: bei Dachbegrünungen

bei Niedrigenergiehäusern Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung zu versehen und zu mind. 1/3 mit Strauchpflanzen (mind. Höhe 1,0 m) zu begrünen.

6.1.1 Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise

Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen DK - Decke bis OK - Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

6.1.2 Dachneigungen bei zweigeschossiger Bauweise

Die Dachneigung kann zwischen 25 und 35 Grad gewählt werden. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK - Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. In den Hausgruppen sind ausnahmsweise Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2,00 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempelhöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

6.1.3 Dachneigungen in Hausgruppen

Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich Dachform, -neigung und -eindeckung (Material, Farbe) anzupassen und einheitlich

6.1.4 Dachneigungen für Garagen, Anbauten und Carports Für Garagen, Anbauten, Carports und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer

Dachneigung von 25 bis 45 Grad vorgeschrieben. Ausnahmen sind zugelassen, wenn die Dachform dem Dach des Hauptgebäudes angepasst wird. 6.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

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 verblendet werden. Natursteinimitationen und sonstiges Verblendmauerwerk einschließlich glasierter Spaltplatten, Kunststoff oder Metallverkleidungen sind für die Außenwände nicht zugelassen.

Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verblenden oder zu

In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in massiver Bauart bis 0,30 m Höhe zulässig. Zäune aus Draht oder Holzzäune sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 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

Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

der Gebäuderückwand in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.

Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum, auf Grundstücker mit Hausaruppen pro 200 am nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Obstbäume (Kultursorten) Laubbäume

> H, 3x v., DB, 12-14 H, 3 - 4x v., eSt 16 - 18 Sauerkirschen Camus mas Malus in Sorten

Zierkirschen, Zieräpfel) Acer campestre Crataegus I, "Paul Scarlett" Heckenanpflanzungen in den rück

Crataegus monogyna 2x v., o.B., 100 - 125 Carpinus betulus 2x v., o.B., 100 - 125 2x v., o.B., 100 - 125 mit 25 Stück Pflanzen pro Fagus sylvatica

Änderungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Nachrichtliche Übernahme

Belange der Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB

Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBI. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66, 84) unverzüglich der unteren

Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche. In Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

STANDORTANGABEN

Gemarkung

76/27 teilweise, 76/35 und 76/36



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenberg" im Ortsteil Züssow der Gemeinde Züssow

Genehmigungsfassung	07-2012	Hogh	Lange	
Satzungsfassung	05-2012	Hogh	Lange	
Entwurf	02-2012	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Satzung der Gemeinde Züssow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenberg" im Ortsteil Züssow der Gemeinde Züssow

Gemarkung Züssow, Flur 1, Flurstücke 76/27 teilweise, 76/35 und 76/36)

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide

für einen Bereich im nördlichen Teil des Plangebietes

Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026