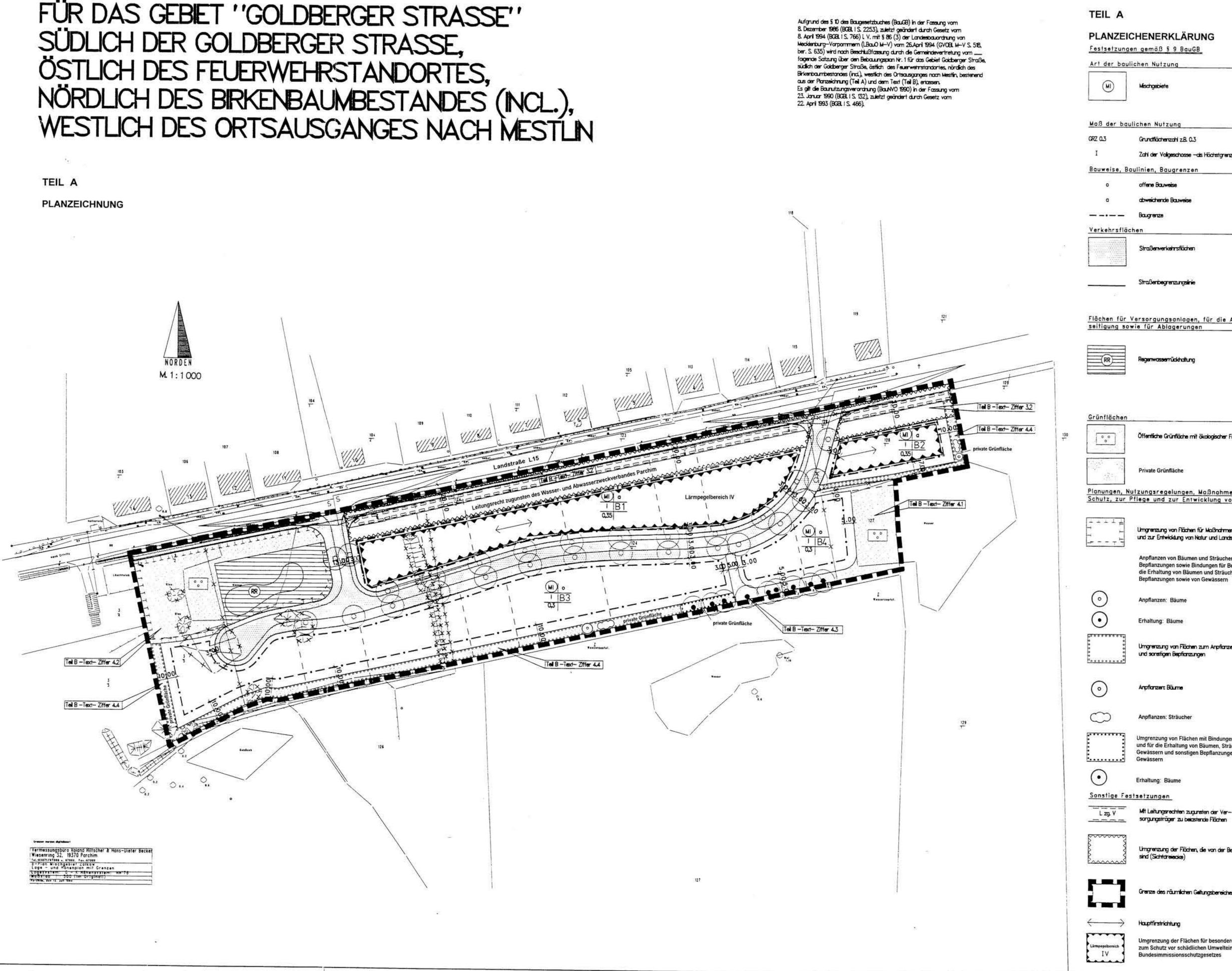
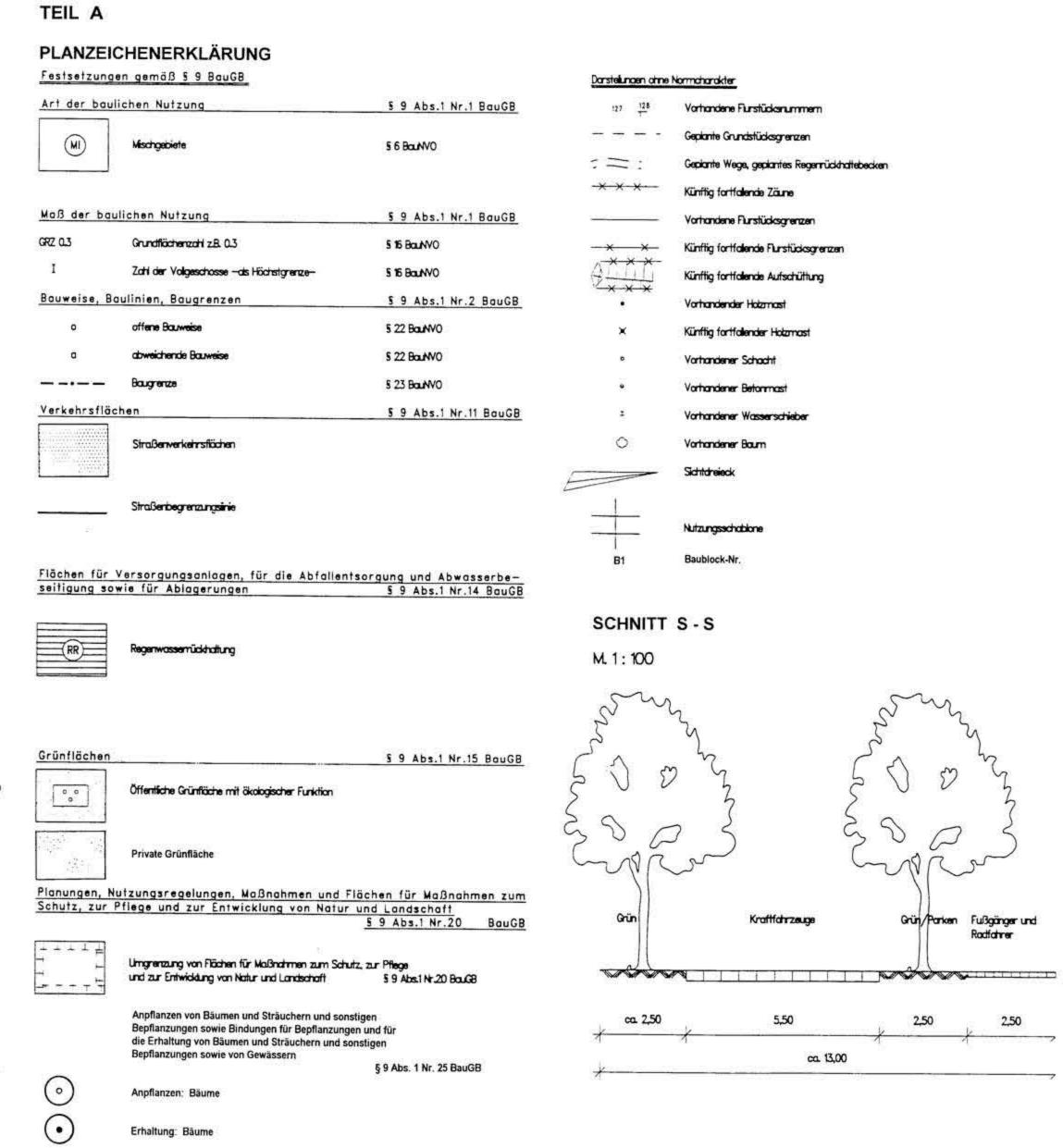
# SATZUNG DER GEMEINDE ZÖLKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1





Umgrenzung von Flächen zum Anpflonzen von Bäumen, Sträuchern

Jmgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Umgrenzung der Flöchen, die von der Bebauung freizuhalten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungspianes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von

Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver-

§ 9 Abs.1 Nr.25o BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.21 BouGB

und sonstigen Bepfionzungen

Anpflanzen: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Die Größe der Baugrundstücke darf 600 gm nicht unterschreiten. 2. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) wie die Fenster aufweisen. Im Mischgebiet sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur imerhab der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stelplätze sind auch außernab der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur, wenn sie einschließlich der Zufahrten so angelegt werden, daß die Wasserdundhässigkeit des Bodens und eine flächenhafte Durchgrünung gewährleistet bleibt (z.B. Befestigung mittels Schotterrasen, Pflasterung mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen oder Rosensteinplottierungen).

> Geneigte Döcher der Houpt- und Nichengebäude sind mit Pfannen zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer. Zementfaserplatten sind unzulässig. Die Sockelhöhe darf maximal 60 cm (gemessen der Planstraße) betragen.

Der Drempel (Abstand zwischen der Oberkante (O.K.) der Rohbaudeake des Endge-

Die Flächen parallel zu Galdberger Straße verlaufend (Anbauverbotszone) müssen von jeder Bebauung im Abstand von 20 m von der Fahrbahrkante

4. Anoflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 gm Grundstücksfläche mindestens

ein hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen. Verwendet werden dürfen nur heimische standartgerechte Laubgehätze (z.B. Hainbuche - Carpinus betutus, Feldahorn - Acer compestre, Birke - Betula pendula, Rotdom - Crataegus spec.) oder vorzugsweise hochstämmige alte bodenständige Obstsorten. Je Baum ist eine unversiegelte mindestens 12 cm große Pflanzfläche vorzusehen.

Nebenaniagen im Sinne des § 14 BauNNO bis max. 5.00 gm Grundfläche sind außer-

hab der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume. Von öffentlichen Verkehrsflächen

h den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anoffan-

zungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnaberkonte)

muß ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

3.1 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

32. Anbawerbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

freigehalten werden.

TEIL B - TEXT -

1 Maße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Straßerraum sind hochstämmige, großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 -20 cm) auf einer jeweils min. 12 orn graßen Pflanzinsel anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Von den festgesetzten Standarten kann um max. 5 m abgewichen werden. Als Straßenbäume werden vorgeschlogen: Elche -Quercus robur, Linde Tilia spec. Erdarbeiten jeder Art sollen im Kronenbereich der Bäume nicht durchgeführt werden. Beeinträchtigungen jeder Art z.B. durch Bauarbeiten sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DN 18920 ist zu beachten.

Auf der Grünflöche ist eine Streuobstwese mit einer mindestens 5,00 m breiten randichen Abpflanzung mit Sträucherr und Bäumen (Artenvarschläge siehe Text 4.2) anzulegen. Verwendet werde dürfen nur Hochstammsorten. Folgende Arten werden vorgeschlogen: Äpfet Gravensteiner, Cax, Roter Boskoop, Klarapfel, Jakob Lendel, Landsberger Renette, Danziger Kantaptel Birne: Clapps Liebling, Bergamotte, Conferenz, Graf Mottke, Williams Christbirne flaume / Zwetsche: Hauszwetsche, Critariopflaume, Zimmers Frühzwetsche, Kinscher Große Prinzessinkinsche, Kessins Frühe, Späte Knorpelänsche, Bernsteinkinsche, Schwarze Knorpelkinsche

4.1 Anpflanzungen auf der östlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Grünfläche ist zusammen mit der angrenzenden Fläche für ein Regenrückhattebecken mindestens auf der Hälfte der Fläche mit standartgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrige Häche ist einer spantan entstehenden Gras- und Krautflur vorbehatten. Das Regenrückhattebecken selbst ist naturnah zu gestalten z.B. durch eine Bepflanzung des Rückhafteraumes mit Röhrlichtpflanzen und durch unterschiedlich stelle und flache Böschungen mit standortgerechter Gehötzbepflanzung. Es solen vorzugsweise folgende Gehötze verwendet werden:

Schwarzerie – Alnus glutinosa Feldahorn - Acer compestre Schlehe - Prunus spinosa Eberesche - Sorbus aucuparia Hasel - Carylus avelana Stieleiche – Quercus robur Gemeine Esche – Fraxinus exelsion

Weißdorn - Crataegus monagyna Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Faubaum - Rhamnus frangula Gewähnlicher Schneebal - Viburnum opulus Ohrohenweide – Saltx aurita Hundarose - Rosa canina Brombeere - Robus spec. aus örti. Best. gewonnen

Im Kronenbereich der mit einem Erhatungsgebot festgesetzten Bäume sollen Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen vermieden werden. Bei Abgang der Gehötze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten, bei dem im Verlauf von 3 Jahren das gleiche Grünvalumen geschaffen werden muß. Die DN 18920 und RAS - LG 4 4.4 Flöchenhafte Anpflomzungen ( 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gehötzen zu bepflanzen (Pflanzraster 1,50 x 1,50 m.). Mindestens alle 20 m ist ein Baum zu pflanzen (Stammumfang mindestens 18 -20 cm). Es salen vorzugsweise

die im Funkt 4.2 aufgeführten Gehätze verwendet werden. 5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO in Verb. m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauCB)

Die abweichende Bauweise ist wie folgt herzustellers Zulässig sind nur Doppehäuser. Beim Doppehaus sind die Grenz- und Gebäudecb-

stände gemäß § 6 LBO einzuhalten, Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebende seitliche Grenz- und Gebäudechstände sind durch untergeordnete baufiche Arlagan (z.B. Garagen, Nebenarlagen, Abetel- und Wirtschaftsräume), die ihrerseits auf der Grenze zu errichten sind, so zu bebauen, daß sich sowohl auf dem einzelen Baugrundstück als auch über jeweils benachbarte Grundstücke hinweg parallel zur Goldberger Straße eine Lickentose, scholdichte und mindestens 2,00 m hohe Wand ergibt (gemessen ab Fahrbahnoberkante Goldberge Straße). Zulässig ist es auch, statt der Lickenlosen Gebäudewand ganz oder teilweise nur eine entsprechend ausgeführte Wand (Flächengewicht mindestens 10 kg/qm) herzustellen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9
Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. S. d. BlmSchG

6.1 Entlang der Goldberger Straße, in den Baublöcken B1 und B2, sind in sämtlichen Wohnungen Schlaf- und Kinderzimmer der straßenabgewandten Seite ( lärmabgewandt ) zuzuordnen.

6.2 Bei Aufenthaltsräumen in Gebäuden sind in den umgrenzten Flächen für besagte Anlagen zur L15 ( Goldberger Straße ) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DN 4109 zu erfüllen. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich IV.

lärmpegel in dB (A) Schalldämmaß in dB bei Wohnungen Büroräumen Zur Goldberger Straße orientierte Schlaf- und Kinderzimmer sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen, die das gleiche Schalldämmaß

# 7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Dächer von Hauptgebäuden sind mit 35 – 48 Grad Dachneigung auszuführen. Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Dächer zulässig wie z.B. Sattet-, Wahrnoder Krüppelwahndach. Bei Gebäudelellen bis maximal 20% der Gebäudegrundfläche sind andere Dachformen und -neigungen (auch Flachdach) zulässig (z.B. Winter-

schosses und der Schnittlinie zwischen der Außenkante der Außenwand mit der Dachfläche) darf maximal 60 cm hoch ausgeführt werden.

Einfriedigungen aus Metal oder Drahtgeflecht sind unzulässig.

Laubgehätze (z.B. Rottruche - Fagus sylvatica; Hainbuche - Carpinus betulus; Liguster - Ligustrum vulgare; Weißdom - Crataegus monogyna) verwendet werden.

Die Außenhauf der Hauptgebäude und der Nebengebäude mit mehr als 5 gm Grundfläche sowie geschlossener Garagen ist einheitlich in Material und Farbe herzu-

# VERFAHRENSVERMERKE



er Gemeindevertretung vom ...... ist nach § B Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Der Bürgermeister 

des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestellend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22 S. 1811, bis zum
23 19 1811 während folgender Zeiten 2011 Christian 1811.

Wir Auch Christian 1811 Christian 1811. nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und

Apregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger

offentlicher Belange am .....

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung gilt die

Hinweis zum Leitungsrecht zugunsten des WAZV:

Abträge von mehr als 20 cm vorgenommen werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige

Zugang der Anzeige.

Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1996.

Im Bereich der Trinkwasserleitung DN 100 dürfen keine Auf- und

Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl.

zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der

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

Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die

Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für

Bas Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10.06.55

Der Burgermeister

Leiter des Katasteramtes

schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Zölkow, 16.66. 91

richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Parchim, 15 C7 1593

Lärmpegelbereich maßgeblicher Außen- erforderliches resultierendes

An der Grenze zwischen Baugrundsrücken und öffentlichen Grünflächen bzw. kondwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Einfriedigungen Hotzzäune und lebende Hecken oder freiwachsende Gehälze zulässig. Es dürfen nur heimische

Einfriedungen, ausgenommen Hecken, zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken dürfen eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnkante ) nicht überschreiten. Text Nr. 3 bleibt unberührt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ...... bis zum

Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche regungen während der Auslegungsfrist von jedermann chriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) emeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begrünung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemein-

> 11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister 12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsandernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ALCKICC erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..........

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den 615 TZ. ES. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund Formvorschriften und von Mangeln der Abwagung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ( §§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB ) hingewiesen 

eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich

bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der

Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

M. 1:10.000

Satzung der Gemeinde Zölkow Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde über den Bebauungsplan Nr. 1 und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu für das Gebiet " Goldberger Straße " gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und

Mai 1999