Teil A :

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 - Ritzerow

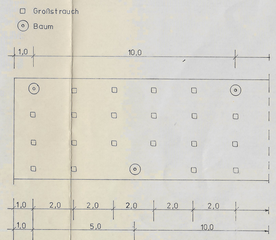
M 1 : 500

Gemeinde	Ritzerow
Gemarkung	Ritzerow
Flur	2

Anliegerstraße

Pflanzschema

M 1 : 100



Teil B : Textliche Festsetzungen

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Bau GB

Im Plangebiet sind eine Lagerhalle, eine Unterstellhalle, eine Lagerfläche sowie ein Einfamilienwohnhaus zulässig.

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

Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,6 als Obergrenze und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

Für das beplante Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf 10, 00 m über OK der angrenzenden öffentlichen Straße begrenzt.

5 Garagen/ Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze für LKW sind unzulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll der Belegung durch Kraftfahrzeuge und Fußgänger gleichzeitig dienen (Mischprinzip).

7 Versorgungsanlagen und - leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsanlagen und - leitungen zugunsten der Allgemeinheit sind in den Verkehrsflächen zu führen.

8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entlang der Geltungsbereichslinie zieht sich umlaufend ein 5, 0 m breiter Grünstreifen, der mit privatem Grün zu belegen ist. Dieser ist mit heimischen Laubhölzern und Büschen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zieht sich ein 0, 70 m breiter Grünstreifen, der mit öffentlichem Grün (Rasen) zu belegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen als geschlossenen Pflanzungen errichtet und auf Dauer erhalten werden.

Der sich entlang der Geltungslinie des Bebauungsgebietes umlaufend ziehende 5 m breite Grünstreifen ist mit Ahorn- und Akazienbäumen, Hainbuche, Rotbuche, Linde u. a. (40 Stück) im Abstand von 9, 0 - 10,0 m, Stammumfang 12/ 14 cm zu bepflanzen . Als Zwischenpflanzungen sind 420 Stück Sträucher vorgesehen. Es sollen folgende Sträucharten verwendet werden: Rotdorn, Weißdorn, Rotbuche, Weißbuche, Haselnuß, Flieder, Schneeball, Holunder, Feldahorn; Pflanzgröße 60- 80 cm, je 3 qm 1- 2 Sträucher.

Teil B : Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO)

1 Dachformen

Gebäude sind eingeschossig zu errichten, mit Steildach > 42° Dachneigung für Wohngebäude, > 25° für Betriebsgebäude.
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von > 15 ° zu errichten.

Dachaufbauten dürfen 1/ 3 der Traufenlänge nicht überschreiten.

2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Bepflanzung hat mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.
Befestigungen und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen ö.ä. zu gestalten.

3 Einfriedungen

Die Einfriedung zu den vorhandenen bebauten Grundstücken hat mit lebenden Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Zaun mit einer maximalen Höhe von 1, 20 m zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

1.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischnutzung Fahrverkehr/ Fußgänger)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün

1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Leitungen neu, unterirdisch, (Wasser, Abwasser, Elt)

1.4 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, private Anpflanzungen

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

1.5 Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichenGeltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen

123 vorhandene Flurstücksnummern

vorgeschlagene Baukörper

Telekom, Vorhandenes Kabel

Fluchtlinie zum Einmaßen Telekom- Kabel zwischen DP 52 und DP 97

Leitungen Bestand, unterirdisch, (Wasser, Abwasser, Elt)

Trinkwasserschutzzone III

3 Hinweise

Bei Erdarbeiten auftretende Funde oder auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M- V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmale in unverändertem Zustand zu halten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ritzerow hat am 27.07.95 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.07.95 bis zum 10.11.95 erfolgt.

Ritzerow, den 24.2.97 Siegel Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Ritzerow, den 24.2.97 Siegel Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.04.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.04.96 bis zum 30.04.96 während folgender Zeiten Mo-Fr 8**11hr Di.14hr-17hr nach § 2 Abs. 3 BauGB- Maßnahmegesetz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 03.04.96 bis zum 24.04.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Auszug aus den eingereichten Genehmigungsplanung gez. Hk

Ritzerow, den 24.2.97 Siegel Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.10.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagetrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Eine örtliche Vermessung und Feststellung der Verfahrensgrenze ist erforderlich.

Auszug aus der eingereichten Genehmigungsplanung

Demmin, den 28.10.96 Siegel gez. Dirkigt
Der Leiter des Katasteramtes
F. d. R. d. A.
Für Amtsangelegenheiten

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)und dem Text (Teil B) wurde am 09.09.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.12.96 Az: 61/2- 2-04-95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 4. 07. 1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

11. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung bzw. die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in der Zeit vom 10.1.97 bis zum 10.02.97 ortsüblich bekannt gemacht 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, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern (KV M- V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M- V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 5.02.97 in Kraft getreten.

Ritzerow, den 24.2.97 Der Bürgermeister

Satzung

Satzung der Gemeinde Ritzerow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 - Ritzerow

Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M- V (GVOBl. M-V 1994 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.09.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Ritzerow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Teil A - Planzeichnung	**Teil B** - Textliche Festsetzungen
Maßstab 1 : 500	Planungsrechtliche Festsetzungen
Zeichenerklärung	Örtliche Bauvorschriften
Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen	
Regelquerschnitte	

Ritzerow

Satzung

Original

Satzung der Gemeinde Ritzerow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 - Ritzerow

AUFGESTELLT	: 11.03.96
GEÄNDERT	: 03.09.96
GEÄNDERT	: 02.01.97
PLANUNGSBÜRO	: C. FRAHK , MALCHIN