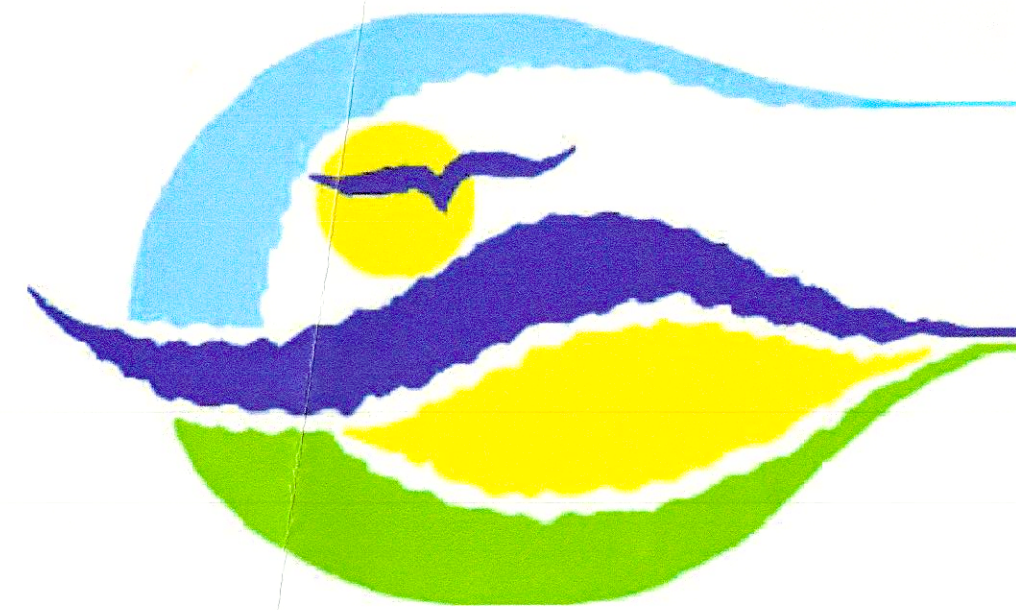




Satzung über die

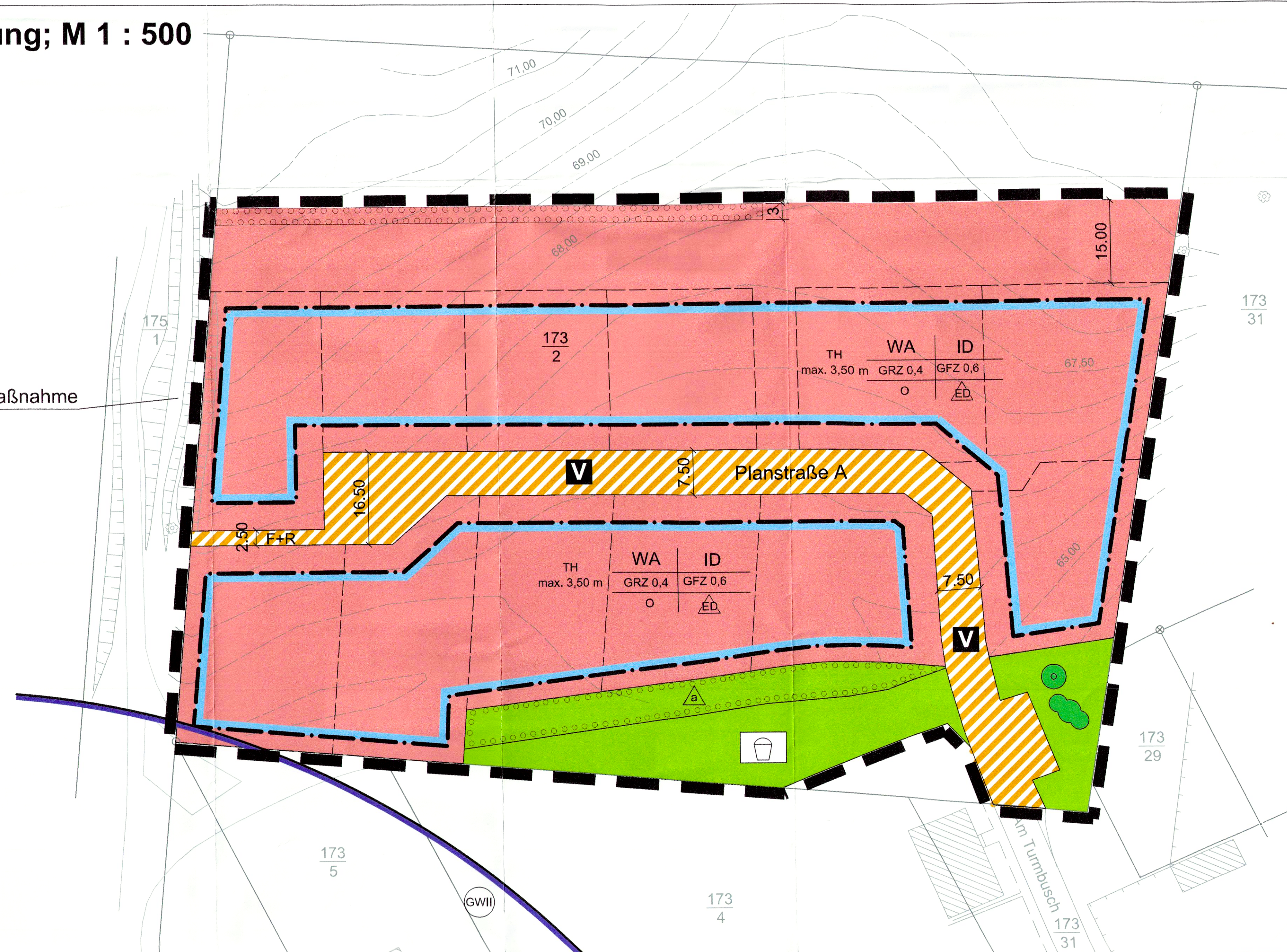
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/94 "Wohnbaustandort Wustrow" der Gemeinde Wustrow

für das Gebiet des auf dem Flurstücke 173/2 der Gemarkung Wustrow

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 28.12.11 folgende Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1/94 für das Gebiet "Wohnbaustandort Wustrow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - Planzeichnung; M 1 : 500

Ausgleichsmaßnahme



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GFZ 0,6 Geschößflächenzahl
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

ID Anzahl der Vollgeschöße
Dachgeschossausbau
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

TH max. 3,50 m Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Verkehrsfläche

3. Bauweisen, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

O offene Bauweise
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze
gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Verkehrsberuhigter Bereich (Fahrbahn/Gehweg)

F+R Fuß- und Radweg

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen nach dem Pflanzschema a

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs
gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten für Grund- und Quellwassergewinnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 16 und Abs. 6 BauGB)

Grundwasserschutzzone

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude Bestand

vorhandene Böschung

Höhenlinien

Höhe über NN

geplante Grundstücksgrenze

2. Sonstige Kennzeichnungen

III. Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wustrow. In der TWSZ III muss bei der Lagerung von und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit wasserbehördlichen Auflagen und u.U. mit Nutzungsbeschränkungen gerechnet werden.
- Für das WA gelten wohngebietsbezogene Lärmimmissionsrichtwerte von 55 db (A) tags und 40 db (A) nachts.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Teil B - Text

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509))

- Gemäß § 9 (2) BauGB ist die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsflächen als Bezugspunkte für die gemäß § 16 (2) und (4) BauNVO festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen anzusetzen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind mind. 40 % der Grundstücksflächen zu begrünen und auf diesen Flächen vorhandener Gehölzbestand zu erhalten. Bei den Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Je Grundstück soll mindestens 1 einheimischer Obstbaum gepflanzt werden.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB ist in den Baugebieten anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen.
- Gemäß § 9 (1) BauGB wird für die überbaubaren Flächen gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

II Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323))

- Gliederung der Fassade**
Gebäude sind in ihrer Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über alle Fassende des Gebäudes wird gefordert.
- Material und Farbgestaltung der Fassaden**
Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- und Klinkerbauten zulässig. Holzhäuser sind nicht zulässig.
- Dachgestaltung und Material**
Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 25-42 Grad haben. Bei Gebäuden in Hotbereichen sind Flachdächer möglich.

III Textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich der Eingriffe auf der Erweiterungsfläche ist eine Heckenpflanzung innerhalb der Erweiterungsfläche vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 28.12.11, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 28.12.11, ortsüblich im "Kleinsaatlotse" bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.12.11, die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und den 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.12.11 - 28.12.11, während der Dienstzeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen:
Montag / Mittwoch / Donnerstag 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Freitag 07:00 - 12:00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, am 28.12.11 im "Kleinsaatlotse" ortsüblich bekannt gemacht worden. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgte am 28.12.11.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.12.11 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow als Satzung beschlossen.

Wustrow, 28.12.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

Die Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustrow, 28.12.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Satzungsreifezeit von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.12.11, im "Kleinsaatlotse" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.12.11 in Kraft getreten.

Wustrow, 28.12.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

Übersichtskarte 1 : 2.000



Gemeinde Wustrow
über Amt Mecklenburgische Kleinsaatlotse
Rudolf-Breitscheid-Str. 24
17252 Mirov

VORHABEN:
Gemeinde Wustrow
Über Amt Mecklenburgische Kleinsaatlotse
Satzung über die
1. Änderung
des B-Planes Nr. 01/94
"Wohnbaustandort Wustrow"
der Gemeinde Wustrow

Maßstab: 1 : 500
Datum: 16.03.2011
BlattNr.: 01