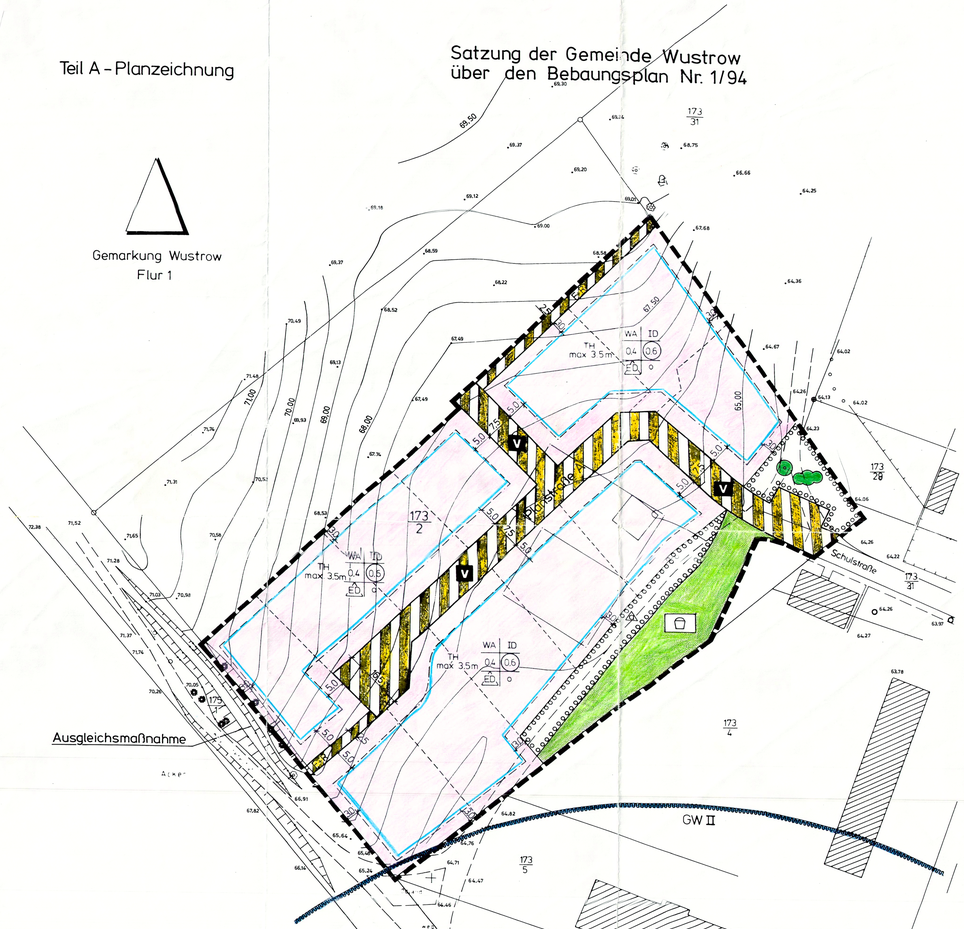
BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/94 Wohnbaustandort Wustrow

Teil A - Planzeichnung

Satzung der Gemeinde Wustrow
über den Bebauungsplan Nr. 1/94

Gemarkung Wustrow
Flur 1



Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (2) BauGB ist die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt für die gemäß § 16 (2) und (4) BauNVO festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen anzusetzen.

2. Gemäß § 9 (1) BauGB sind Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. 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.

4. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind mindestens 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.

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB ist in den Baugebieten anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen.

6. 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 Speisewirtschaften 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.

Gestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1. Gliederung der Fassade

Gebäude sind in ihrer Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über alle Fassaden des Gebäudes wird gefordert.

Niveauunterschiede an Eingangsbereichen dürfen nicht mehr als 50 cm (in der Regel 2 - 3 Stufen) betragen.

2. Material und Farbgestaltung der Fassaden

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- oder Klinkerbauten zulässig.

3. Dachgestaltung und Material

Als Dachform sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 38 - 50 Grad haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich, wenn sie begehbar, begrünt oder bekiest sind.

Gauben und Dachaufbauten auf den Dachfläche zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung und Dimension Bezug auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Wandfläche nehmen. Wird bei einem Gebäude traufseitig eine oder mehrere Gauben vorgesehen, so dürfen diese 60 % der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Gauben müssen vom Ortgang oder einer Kehle einen Mindestabstand von 1,50 m haben.

Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune oder schwarze Ziegel zulässig.

4. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Markisen und Antennenanlagen

Vordächer und Eingangsüberdachungen sind dem architektonischen Gesamtcharakter des Gebäudes anzupassen. Es müssen, entsprechend der vorhandenen Fassadengestaltung, gleiche Baustoffe zum Einsatz kommen. Eingangsüberdachungen dürfen nicht mehr als 1,20 m aus der Fassade hervorragen.

Markisen sind an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

5. Vorgärten

Einfriedungen der Vorgärtenbereiche sollen mit regionale typischen Materialien realisiert werden (z.B. Kiefer- oder Fichtenholz, Feldstein- oder Klinkersockel in Kombination mit natürlichen Hecken). Nicht zulässig sind Materialien wie Beton oder Wellasbest/Eternit.

Die Höhe der Vorgärteneinfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Benachbarte Vorgärten müssen sich über Material und Höhe der Einfriedung abstimmen.

Für die Bepflanzung der Einfriedungen sind nur einheimische Laubgewächse zulässig. Ausnahme ist nur der ebenfalls einheimische Wacholder.

Rankgerüste sind in gestalterischer Einheit mit Einfriedungen und Fassadenbegrünung zu wählen.

6. Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche sollen beim Endausbau der Straße mindestens 10 heimische Bäume gepflanzt werden.

Textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich der Eingriffe ist auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche, Flurstück 175/1, Flur 1, Gemarkung Wustrow, eine Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema b vorzunehmen. Die bestehenden topographischen Verhältnisse und Nadelgehölze sind zu erhalten.

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S. 466) vom 22.04.93.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. § 16 BauNVO)

0.6 - Geschoßflachenzahl

0.4 - ~~GRZ~~ Grundflachenzahl

ID - Höchstmaß | Vollgeschoß
Dachgeschoßausbau

TH max 3.5m - Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Verkehrsfla-he

BAUWEISE - BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. § 22 u. § 23 BauNVO)

ED - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o - offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R - Fuß- und Radweg

V - verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT. DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

GW II - Grundwasserschutzzone II

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

173/2 - Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

vorhandene bauliche Anlagen

Höhenlinie

65,00 - Höhe über HN

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.94 (GVOBl.M-V. Nr. 01/Nr. 2130-3 Seite 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 7.9.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/94 für das Gebiet "Wohnbaustandort Wustrow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wustrow hat in seiner Sitzung am 2.2.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/94 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.2.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Wustrow, 11.9.95
Gemeinde Wustrow — Unterschrift Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Sudau Consult. Neustrelitz

Neustrelitz, den 20.09.94
geänd.14.06.95 — (Dipl.-Ing. W. D. Sudau)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

Wustrow, 11.9.95
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 5./12./19./26.7.95 durchgeführt worden.
1994

Wustrow, 11.9.95
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.7.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustrow, 11.9.95
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 26.10.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wustrow, 11.9.95
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 20.11.95 bis 20.12.95 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist von dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.10.95 durch Aushang in der Zeit vom 8.11.95 bis zum 22.11.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wustrow, 11.9.95
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Der Katastermäßige Bestand am 20.09.95 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 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht eingeleitet werden.

Neustrelitz, d. 20.09.95
Ort, Datum, Stempel des KVK-Amtes — Im Auftrag Unterschrift

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.3.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustrow, 11.9.95
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 7.7.95 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 7.7.95 / 20.3.96 gebilligt.

Wustrow, 11.9.95
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.9.95, Az. 5-7172/2.7. - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Wustrow, den 2.9.96
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 20.3.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.7.96 Az. 5-7172/2.7. bestätigt.

Wustrow, den 2.9.96
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

Der B-Plan wurde vom 19.2.96 bis 5.3.96 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 8.2.96 bis 16.2.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Die TÖB wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 7.2.96 informiert.
Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 20.3.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.3.96 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Wustrow,den 27.3.96
Unterschrift Bürgermeister

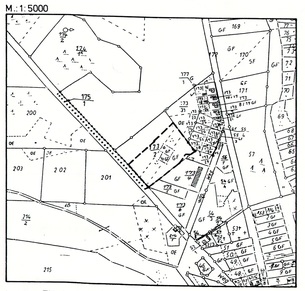
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustrow, den 2.9.96
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 20.9.96 bis zum 4.10.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§15 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 4, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 9.9.96 in Kraft getreten.

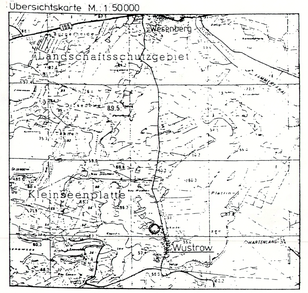
Wustrow, den 2.9.96
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Bürgermeister

M.: 1:5000



Fläche für Ausgleichsmaßnahme gemäß Pflanzschema b

Übersichtskarte M. 1:50000



GEMEINDE WUSTROW
AMT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/94
WOHNBAUSTANDORT WUSTROW
SATZUNG

MASSTAB: 1:500

ANLAGE: 2

INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
SUDAU CONSULT
NEUSTRELITZ

geänd.: 14.06.95
DATUM: 20.09.94
PROJ.NR.: 940303
VERFASSER: Sn