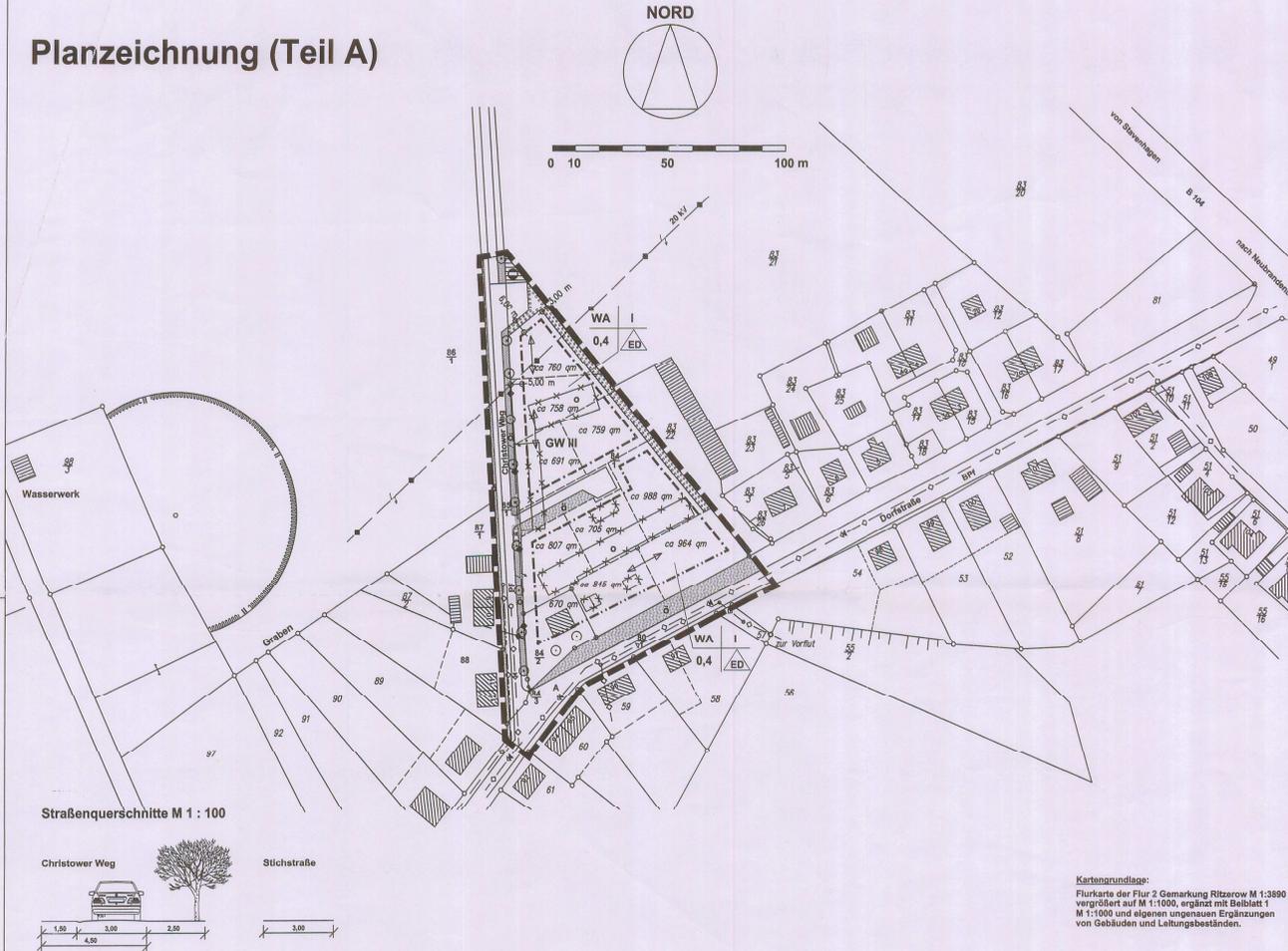


# RITZEROW LANDKREIS DEMMIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### EIGENHEIMSTANDORT "AM CHRISTOWER WEG"

#### Planzeichnung (Teil A)



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (GBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der am 15.09.2003 geltenden Fassung, sowie nach § 36 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468-502) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ritzerow vom 16.09.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Eigenheimstandort "Am Christower Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.06.2000 im Amtsblatt "Der ländliche Bote" des Landkreises Demmin-Land.
- Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zentralisierte Stellung hat am 07.06.2001 betriebl. worden.
- Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat am 07.06.2001 durchgeführt worden.
- Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 08.11.2001 / 23.1.2002 das Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Annahme bestimmt.
- Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin
- Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB bekannt gemacht. Sie sind mit Schreiben vom 05.12.2001 zur Abgabe ihrer Stellungnahme

aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.12.2001 bis zum 11.01.2002 und vom 10.3. bis 10.6.2002 während folgender Zeiten:

montags	8.00 - 11.30 Uhr	14.00-16.00 Uhr
dienstags	8.00 - 11.30 Uhr	14.00-17.30 Uhr
mittwochs	8.00 - 11.30 Uhr	14.00-16.00 Uhr
donnerstags	8.00 - 11.30 Uhr	14.00-16.00 Uhr
freitags	8.00 - 11.30 Uhr	

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.11.2001/23.2.2002 im Amtsblatt "Der ländliche Bote" des Amtes Stavenhagen-Land bekannt gemacht worden.

Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 1.1.01 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Baupunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbind-

lichen Flurkarten im M 1:3800 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kataster- und Vermessungsamt Demmin 2.1.03

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.2003/18.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mit dem ländlichen Bote, Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.09.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.09.2003 beschlossen.

Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß der Verordnung über die öffentlich nach Baugesetzbuch (AnzVO) vom 05.02.1998 bekannt gemacht durch die "Bote" Verordnung zur Änderung der Anzeigeverfahrenverordnung (1.AnszVO) vom 16.10.2000 der höheren Verwaltungsbehörde angelegt. Das Ergebnis der Prüfung wurde am 16.10.2000 mit Hinweisen und Maßgaben mitgeteilt.

Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Ritzerow, den ..... Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgehoben.

Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin

13. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß der Anzeigeverordnung zur Änderung der Anzeigeverfahrenverordnung (1.AnszVO) vom 16.10.2000 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 08.12.2001 im Amtsblatt "Der ländliche Bote" des Amtes Stavenhagen-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung vor Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und ggf. fehlende Berücksichtigung von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.10.2000 in Kraft getreten.

Ritzerow, den 08.12.2003 Bürgermeisterin

#### Zeichenerklärung

- Planfestsetzungen**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
 

WA	Allgemeines Wohngebiet	Rechtsgrundlage	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl		§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse		§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
			§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
  - Bauweise / Baugrenzen / Baulinie
 

o	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.1 BauNVO
		§ 22 Abs.2 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 BauNVO
  - Verkehrsf lächen
 

□	Straße / Weg / sonstige befestigte Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
  - Flächen für Versorgungsanlagen
 

□	Verorgungsf läche	Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
○	Flüssiggas		
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 

○	unterirdisch	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
○	Wasserleitung	PEHD DN 100
○	Abwasserleitung	Stz DN 300
○	Regenwasserleitung	
→	oberirdisch	
→	Freileitung 20kV	künftig fortfallend I
  - Grünflächen
 

□	Grünfläche	Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
□	öffentliche Grünfläche		
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 

○	Erhaltungsgebot Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.20a BauGB
○	Anpflanzgebot Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Sonstige Planzeichnungen**
  - Stellung der baulichen Anlagen, Festrichtung der Hauptdächer
 

→		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
---	--	----------------------
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 

□		§ 9 Abs.7 BauGB
---	--	-----------------
  - Umgrenzung von Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Müllplatz
 

M		§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
---	--	-----------------------
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - vorhandene Flurstücksgrenze
 

---		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
-----	--	----------------------
  - Nr. der Flurstücke
 

50		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
----	--	----------------------
  - vorgeschlagene Grundstücke
 

500		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
-----	--	----------------------
  - Fläche der vorgeschlagenen Grundstücke
 

500		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
-----	--	----------------------
  - Nutzungsachse
 

○	Zahl der Vollgeschosse	
○	Bauweise	
  - vorhandene Wohngebäude
 

□		gemäß § 9 Abs.6 BauGB
---	--	-----------------------
  - Gonstige Gebäude
 

□		
---	--	--
  - Abbruch von Gebäuden und befestigten Flächen
 

□		
---	--	--
  - Befestigungsart: A - Asphalt PF - Natursteinpflaster BPF - Betonpflaster
 

□		
---	--	--
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Trinkwasserschutzzone II
  - Trinkwasserschutzzone III "gilt für den gesamten Planbereich"

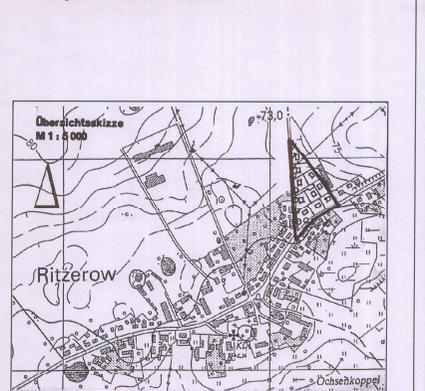
#### Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen und ihre Rechtsgrundlagen**
    - Art und Maß der baulichen Nutzung
      - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausnahmsweise nicht zulässig. Sonst trifft § 4 Abs.3 Nr.4 und Nr.9 BauNVO nicht zu. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
      - Die freigelegten Grundflächenhöhen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschreiten werden. § 19 Abs.4 BauNVO
      - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf l.M. max. 0,50 m und die Traufhöhe max. 4,0 m über dem dazugehörigen Abschnitt der Erschließungsstraße liegen. § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB
      - Zur Entsernung sind die Mülltonnen der drei, nur von der Stichstraße erschlossenen Grundstücke, auf den dafür vorgesehenen und mit M gekennzeichneten Platz am Christower Weg zu stellen. § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB
      - Die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen können ausnahmsweise für notwendige Grundstückeinfahrten unterbrochen werden. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
    - Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
------------------------	-----------------------
  - Das in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzgebot von Bäumen am Christower Weg ist mit Laubbäumen einer Art (außer Walnus) aus Artenliste 2 als Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu realisieren.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durch 2-reihige gestufte Hecken aus Sträuchern und Bäumen von mindestens 4 Arten aus der Artenliste 1 + 2 herzustellen. (1 Baum je 15-20 m lfd. Gehölzplanung)
- Artenliste 1 - Sträucher**

Spletrauch	Spiraea nipponica
Vogelkirsche	Prunus avium
Hartfistel	Cornus sanguinea
Hartfistel	Cornus alba
Nesselt	Corylus avellana
Waldfarn	Crataegus monnina
Rundstiele	Rosa canina
Filicler	Syringa vulgaris
- Artenliste 2 - Bäume**

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Weinrebe	Vitis rotundifolia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Eiche	Fraxinus excelsior
Walnus	Juglans regia



#### GEMEINDE RITZEROW LANDKREIS DEMMIN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### EIGENHEIMSTANDORT "AM CHRISTOWER WEG"

Gemarkung Ritzerow  
Flur 2 Flurstücke 80/1, 84/1, 84/2, 84/3, 85/1

Blattgröße: 66,0 x 95,0 Datum: September 2003 Maßstab: 1 : 1000

PLANVERFASSTER:  
A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten-stadtplaner-berater ingenieure  
A-Milarch-Str. 1, 17033 Neubrandenburg  
PF 400120 17032 Neubrandenburg  
Telefon: 0395/581020  
Telefax: 0395/5810215

PLANUNGSSTAND: Genehmigungsfähige Planfestsetzung  
§ 10 BauGB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. FH E. Maßmann