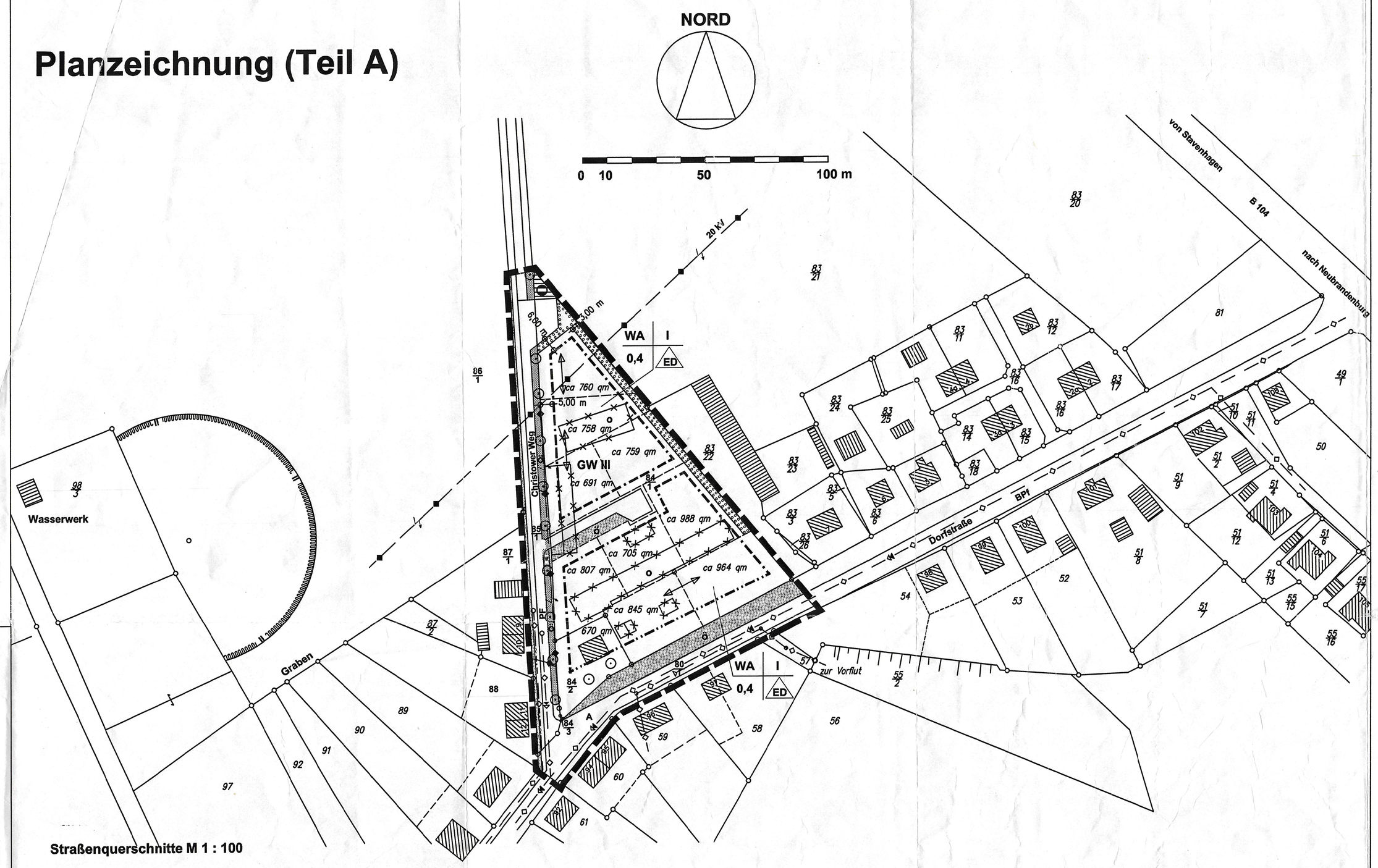
RITZEROW LANDKREIS DEMMIN

BEBAUUNGSPLAN NR.1

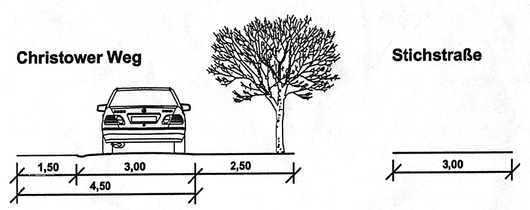
EIGENHEIMSTANDORT "AM CHRISTOWER WEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, 1998 I S.137) in der am 18.09.2003 geltenden Fassung, sowie nach § 86 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 18.09.2003 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.

Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte M 1 : 100



Kartengrundlage:
Flurkarte der Flur 2 Gemarkung Ritzerow M 1:3890 vergrößert auf M 1:1000, ergänzt mit Beiblatt 1 M 1:1000 und eigenen ungenauen Ergänzungen von Gebäuden und Leitungsbeständen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 Amtes Stavenhagen Land.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am am 8.2.2001 beteiligt worden.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 07.06.2001 durchgeführt worden.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.11.2001 / 23.1.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

5. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 05.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.12.2001 bis zum 11.01.2002 und vom 10.3. bis 10.4.2003 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.11.2001/28.2.2003 im Amtsblatt "Der ländliche Bote" des Amtes Stavenhagen-Land bekannt gemacht worden.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 21.10.03 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im M 1:3890 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kataster- und Vermessungsamt Demmin 21.10.03

8. Die Gemeindvertretung 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 mitgeteilt worden.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.09.2003 gebilligt.

Ritzerow, den 09.12.2005 Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß der Verordnung zur Anzeigepflicht nach Baugesetzbuch (AnzVO) vom 05.02.1998, geändert durch die "Erste Verordnung zur Änderung der Anzeigepflichtverordnung (1.AnzÄndVO) vom 10.10.2000 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Das Ergebnis der Prüfung wurde am 13.01.04 mit Hinweisen und Maßgaben mitgeteilt.

Ritzerow, den 13.01.04 Bürgermeisterin

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

Ritzerow, den ..... Bürgermeisterin

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

Ritzerow, den 13.01.04 Bürgermeisterin

13. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß der "Ersten Verordnung zur Änderung der Anzeigepflichtverordnung (1. AnzÄndVO) vom 10.10.2000
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 22.01.04 im Amtsblatt "Der ländliche Bote" des Amtes Stavenhagen- Land bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.01.04 in Kraft getreten.

Ritzerow, den 13.01.04 Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

		Rechtsgrundlage
Art und Maß der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen / Baulinie		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straße / Weg / sonstige befestigte Fläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	Versorgungsfläche — Zweckbestimmung: Flüssiggas	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	unterirdisch	
	Wasserleitung	PEHD DN 100
	Abwasserleitung	Stz DN 300
	Regenwasserleitung	
	oberirdisch	
	Freileitung 20KV	künftig fortfallend !
Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Grünfläche — Zweckbestimmung: 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.25b BauGB
	Anpflanzgebot Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

2. Sonstige Planzeichen

	Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung der Hauptdächer	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
M	Umgrenzung von Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Müllplatz	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 50/2 Nr. der Flurstücke
- vorgeschlagene Grundstücke
- 950 qm Fläche der vorgeschlagenen Grundstücke

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

- vorhandene Wohngebäude
- Sonstige Gebäude
- Abbruch von Gebäuden und befestigten Flächen

Befestigungsart: A - Asphalt PF - Natursteinpflaster BPf - Betonpflaster

4. Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs.6 BauGB

- Trinkwasserschutzzone II
- GW III Trinkwasserschutzzone III "gilt für den gesamten Planbereich"

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen und ihre Rechtsgrundlagen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB

1.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 BauNVO nicht zu.
§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

1.1.2. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht überschritten werden.
§ 19 Abs.4 BauNVO

1.1.3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf i.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

1.1.4. Zur Entleerung 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

1.1.5. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen können ausnahmsweise für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.2. 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

1.2.1. 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.

1.2.2. 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. Gehölzpflanzung)

Artenliste 1 - Sträucher

Spierstrauch	Spirea nipponica
Vogelkirsche	Prunus avium
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hartriegel	Cornus alba
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Flieder	Syringa vulgaris

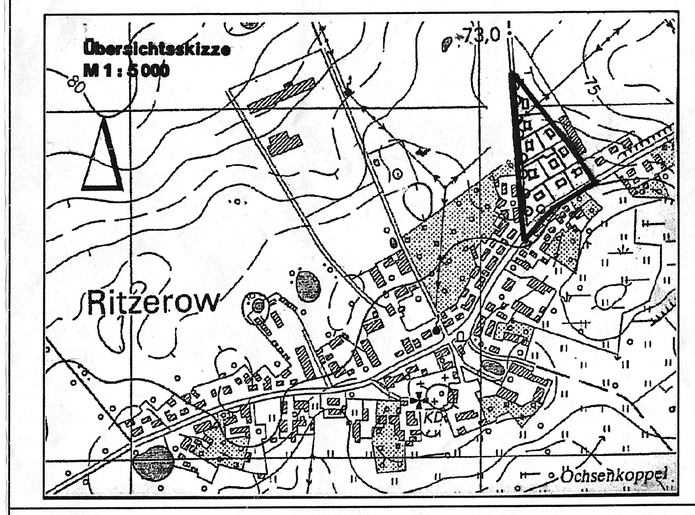
Artenliste 2 - Bäume

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus exelsior
Walnuß	Juglans regia

2. Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

2.1. Für Dächer der Hauptgebäude ist nur zulässig:
- Satteldach, Krüppelwalm- und Walmdach
- Dachneigung von 35° - 45°
- Dachziegel oder Betondachsteine
- Reetdacheindeckung

2.2. Einfriedungen
Die maximale Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt 1,20 m. Zulässig sind nur Hecken, Holz- oder Metallzäune.



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

PLANVERFASSER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten-stadtplaner-beratende Ingenieure
A.-Millarch-Straße1, 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Telefon: 0395/581020
Telefax: 0395/5810215

PLANUNGSSTAND: § 10 BauGB

Genehmigungsfähige Planfassung

Bearbeiter: Dipl.-Ing. FH E. Maßmann