GEMEINDE TESSENOW - LANDKREIS PARCHIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 - DORF ZACHOW

M. 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.10.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang erfolgt.

   Tessenow, 15.12.2004

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs.1 LPLG beteiligt worden.

   Tessenow, 15.12.2004

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Tessenow, 15.12.2004

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2003 die 4. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Tessenow, 15.12.2004

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.1.03 bis zum 14.02.03 während folgender Zeiten Montag bis Freitag 8-12 Uhr, Dienstag 13-18 Uhr, Donnerstag 13-15 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Tessenow, 15.12.2004

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... 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 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Parchim, ...

   Siegelabdruck Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Tessenow, 15.12.2004

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2004 gebilligt.

   Tessenow, 15.12.2004

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser 2. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

   Tessenow, ...

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. 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.

    Tessenow, ...

    Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die 4. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Tessenow, 15.12.04

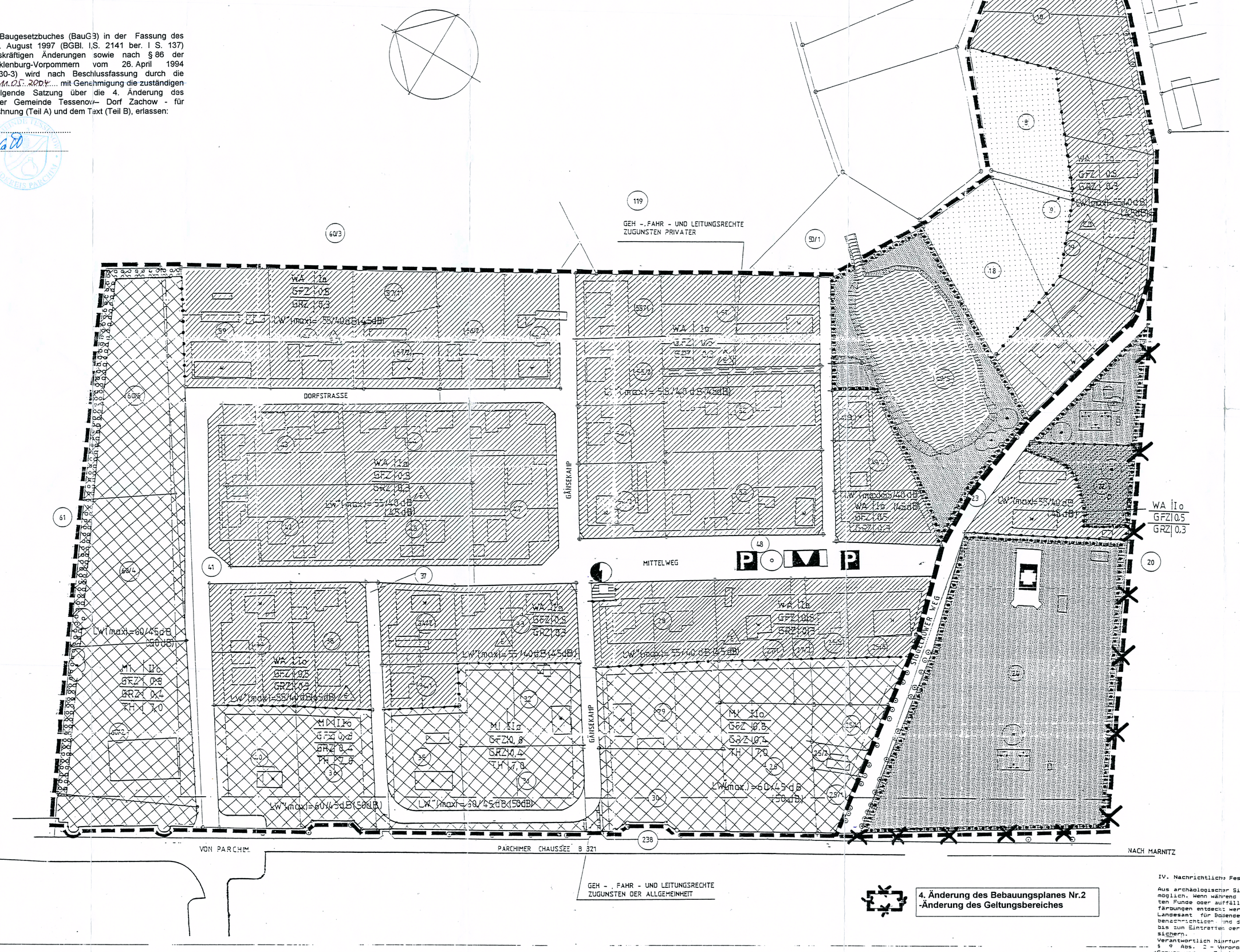
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung der 4. Änderung 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 16.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht 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) sowie Paragr. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, Abs.3 und Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung ist am 31.08.2004 in Kraft getreten.

    Tessenow, 31.1.06

    Siegelabdruck Der Bürgermeister



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 -Änderung des Geltungsbereiches

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I.S. 2141 ber. I S. 137) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2004 mit Genehmigung die zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Gemeinde Tessenow- Dorf Zachow - für bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Tessenow, 12.01.05

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
   - MI — Mischgebiete § 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauZVO; § 16 BauNVO
   - GFZ — Geschossflächenzahl
   - GRZ — Grundflächenzahl
   - II — max. Zahl der Vollgeschosse
   - TH — zulässige Traufhöhe i. OK Gelweg
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZVO; § 22, 23 BauNVO
   - o — offene Bauweise
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - E, D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenzen
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs.6 BauZVO
   - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauZVO
   - Straßenverkehrsflächen
   - P — Öffentliche Parkfläche
6. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauZVO
   - Elektrizität
7. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauZVO
   - Grünflächen, privat
   - Grünflächen, öffentlich
   - Parkanlage — Spielplatz
8. Wasserflächen § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauZVO
   - Wasserflächen
9. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauZVO
   - Flächen für Landwirtschaft
10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauZVO
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzen Bäume
    - Anpflanzen Sträucher
    - Erhaltung Bäume
    - Erhaltung Sträucher
11. Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauZVO
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Baukörpervorschlag
    - Flurstücksbestand
    - Teilungsvorschlag
    - LW1(max) = max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (Tag/ Nacht) vorhandene Wohnbebauung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. vereinfachte Änderung

3. vereinfachte Änderung

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Die Außenflächen für Wohngebäude in Geltungsbereich des Planes sind mit Materialien [illegible] Vollmauerziegel [illegible], ebenso die Fassaden in den Mischgebieten.
2. Kniestöcke bis 80 cm Höhe sind zulässig.
3. In den Wohngebieten sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 und 45 Grad vorzusehen. Für Garagen und andere Nebengebäude sind Flachdächer mit bis zu 5 Grad Neigung oder Satteldächer zwischen 38 und 45 Grad Neigung zulässig. Für gewerblich genutzte Gebäude sind auch Flachdächer mit angewalmten Attikaflächen zulässig.
   Dachdeckungen sind mit Standdächern zu versehen. Es sind rotbraune oder anthrazitfarbene Töne zu wählen.
4. Werbeanlagen (§ 83 BauO Abs. 1 Ziffer 1)
   Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an der Hauptzufahrt von B 321 zulässig.
   Im Bereich der Mischgebiete darf die Höhe der Werbeanlagen die Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
   Leuchtschilder und -werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
5. Einfriedungen entlang der Straßen und Wohnwege der Wohngebiete sind als Hecken 1,00 m hoch oder in Ausnahme als 1,20 m hohe Holzzäune herzustellen. Mauern als Einfriedung sind unzulässig. Als Abgrenzung im Innenbereich zwischen den Grundstücken kann Maschendrahtzaun in Verbindung mit Sträuchern verwendet werden.
   Im Bereich der Mischgebiete sind nur lebende Hecken oder in Ausnahmen Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
   Im Bereich der Eckgrundstücke an Straßenkreuzungen und Einmündungen dürfen Einfriedungen nicht höher als 70 cm sein.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB

1. Der Teich und seine unmittelbare Umgebung stehen unter besonderem Schutz. Die im Verlauf der Umgestaltung des Teiches unter den Grünflächen gepflanzten Jungbäume sind zu entfernen.
   Die Altbäume an der B 321 sind zu schützen und zu erhalten.
2. Als Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Bebauung geplanten Eingriffe in die Natur ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche dokatenen 1/2 Jahr nach Baubeginn ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen.
   Das Mischgebiet vorbehaltlich der Gerichtlichen Entscheidung der Flurgesetzgrenze mit einem 5 m breiten Gehölzstreifen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzliste zu bepflanzen.
   Im Bereich der Mischgebiete sind lebende Hecken als Grundstücksgrenzen zu pflanzen.
   Öffentliches Grün wird als Verkehrsgrün im Bereich der öffentlichen Parkplätze im Mittelweg in Form von Baumpflanzungen entsprechen Pflanzliste vorgesehen.

Pflanzliste

Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Weiße Weide
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Nadelbäume

Larix decidua	Lärche
Pinus silvestris	Kiefer
Picea abies	Fichte

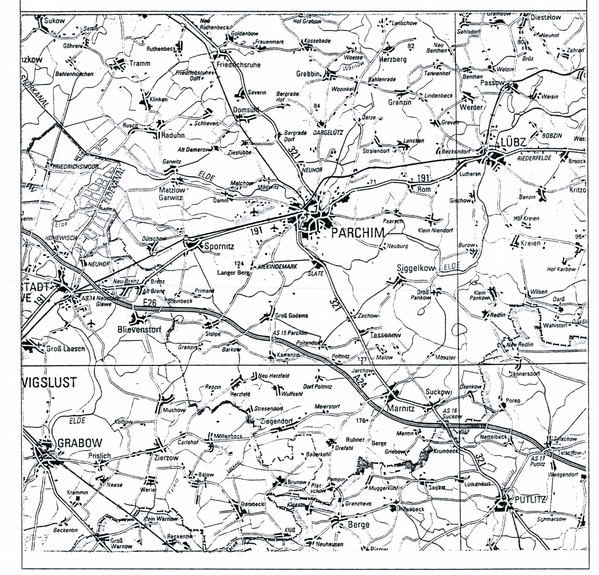
Sträucher

Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes rubrum	Eberesche

III. Festsetzung gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

Für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß mitzuberechnen.

Gemeinde Tessenow
Ortsteil Zachow



Satzung der Gemeinde Tessenow über die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 – Dorf Zachow-

Januar 2004