

GEMEINDE UELITZ LANDKREIS SCHWERIN

BEBAUUNGSPLAN Flur 2

Nr. 1 M 1 : 1000

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel

Präambel der Gemeinde Uelitz über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Uelitz, Langer Weg/Grüne Str. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt Nr. 1 des Eintragsgesetzes vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauflächen (Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 2 (5) des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch i.d. Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (Bl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 25.07.94, und mit Genehmigung des Landrates folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Uelitz, Langer Weg/Grüne Str., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Bau NVO, § 9 (1) BauGB

- Reines Wohngebiet
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,5 Geschossflächenzahl
- I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GH max. m Gebäudehöhe über angrenzenden Gehweg
- 1/20 Dachneigung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22, 23 Bau NVO

- Offene Bauweise
- Hur Reihenhäuser zulässig
- Hur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung verkehrsrunder Bereich
- Zweckbestimmung Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Grünmittelpunkt
- Sportplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Beseitigung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (1) 7 BauGB, § 11 (1) 5 Bau NVO, § 9 (1) 4, 21, 22 Bau NVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh- u. Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Schnittlinien der Straßenquerschnitte
- vorhandene Bebauung
- Abriss von Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Höhepunkt
- Künftig fortlaufende Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagener Grundstücksabschnitt
- Baugebietsbezeichnung
- Sportanlagen
- unterirdisch
- E - Kabel

TEIL B - TEXT

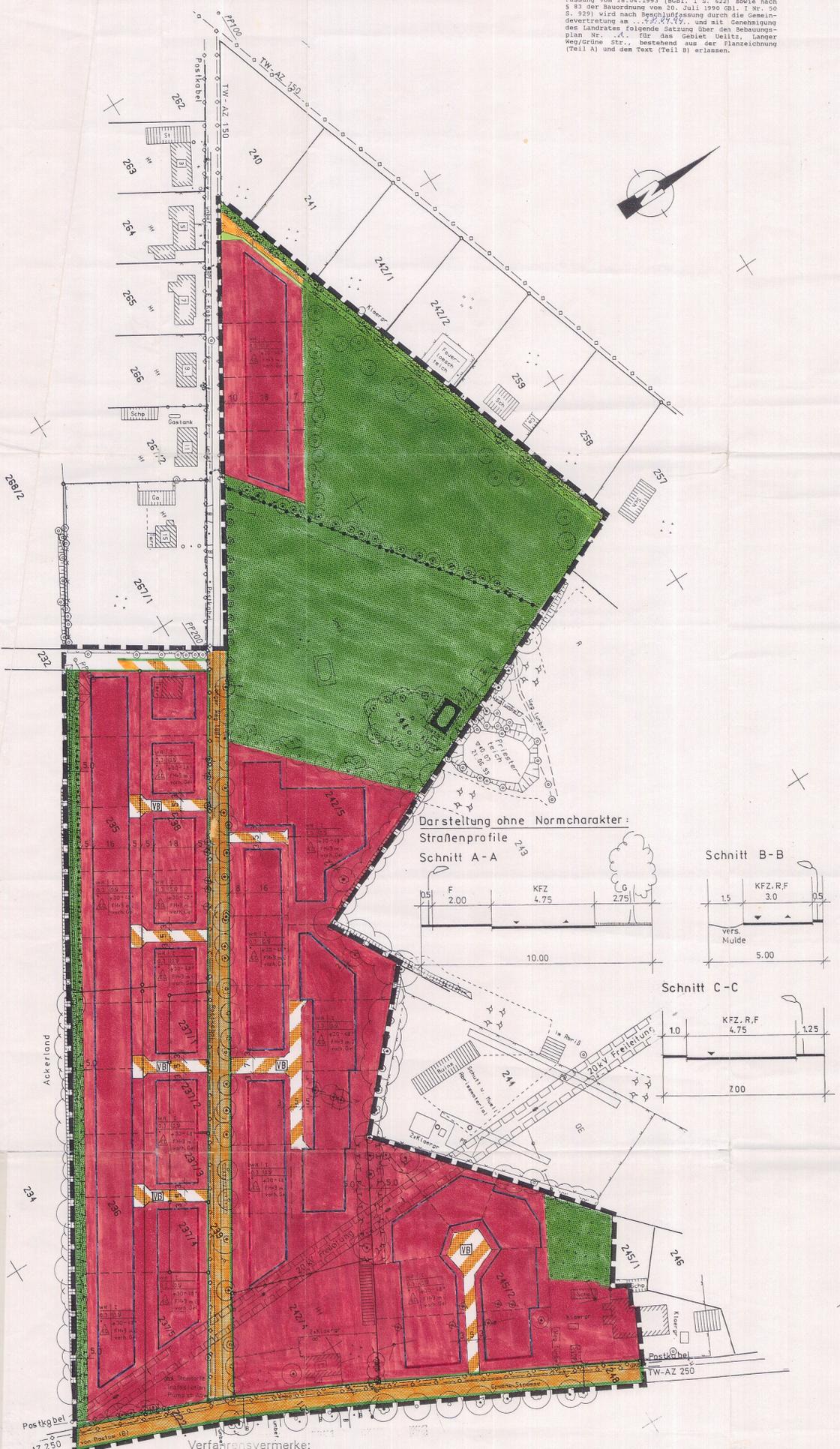
1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB / BauZVO

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Baugebiete
 - (1) Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)
 - 1.2 Garagen und Stellplätze
 - (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrundstücke nicht zulässig.
 - (2) Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (1) (4) BauNVO in Geschob unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
 - (3) Für den Nachweis der Stellplätze gilt 1 Stellplatz/Wohnung.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - (1) Die Höhe der baulichen Anlage ist gemäß § 18 BauNVO als zulässige Firsthöhe über dem Gelände (Gehweg) festgelegt. Geringe Abweichungen sind zugelassen. Ausnahmeweise können Überschreitungen für zweckbestimmte Teilanlagen, wie Abgas- und Abluftanlagen zugelassen werden.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - (1) Alle Vegetationsbestände, insbesondere die vorhandenen Knicks und Büsche sowie alle neu gepflanzten Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls artgerecht zu ersetzen. Die Verwendung von Herbiziden und Insektiziden ist verboten. Chemische Düngemittel sind lediglich als Startdüngung unmittelbar nach der Pflanzung zulässig. In Traubereich der Bäume und Hecken sind Erdausläutungen und Ausläutungen sowie Ablagerungen von Baumaterialien und Schadstoffen jeglicher Art nicht gestattet. Diese Bereiche sind während der Bauzeit mit Bauzäunen zu sichern.
 - (2) Die extensive Grünlandfläche nördlich und südlich des vorhandenen Sportplatzes ist mit Landschaftsrasen (RSM 3) anzulegen. Es ist jährlich maximal eine zweimalige Mahd bei einer Schnitthöhe nicht unter 5 cm durchzuführen. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juli erfolgen. Eine Nutzung dieser Fläche für den Gemeinbedarf (Festwiese) nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB ist erst nach der ersten Mahd zulässig.
 - (3) Die drei vorhandenen Kopfwälder auf Flurstück 242/5 sind zu fällen und durch Neupflanzung von 12 Stück einheimischen Bäumen lt. Pflanzliste innerhalb der extensiven Grünlandfläche zu ersetzen.
 - (4) Die vorhandenen Eichen-Stammautriebe an Langer Weg (südliche Straßenseite) sind zu entfernen und durch Neupflanzung von einheimischen Bäumen lt. Pflanzliste auf der gegenüberliegenden Straßenseite innerhalb der vorhandenen Baumreihe zu ersetzen.
 - (5) Liegt die zukünftige Grundstücksgrenze der Wohnbebauung auf dem vorhandenen baumbestandenen Erdwall, so ist hier eine wildwachsende Hecke anzupflanzen. Zäune dürfen nur unterhalb des Erdwalls aufgestellt werden. Streifenfundamente sind nicht gestattet.
 - (6) Entlang des vorhandenen Knicks an der südlichen Vegetationsgrenze wird ein 5 m breiter ununterbrochener Vegetationsstreifen als Sukzessionsfläche festgesetzt. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
4. Pflanzgebiete/Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Stammf. Stück		
(1) Straßenbegleitgrün - Langer Weg		
Betula pendula	Sand - Birke	14 - 16 cm 10
Quercus robur	Stiel - Eiche	14 - 16 " 5
(2) Straßenbegleitgrün - Grüne Straße		
Betula pendula	Sand - Birke	14 - 16 cm 4
Fraxinus excelsior	Esche	14 - 16 " 3
Quercus robur	Stiel - Eiche	14 - 16 " 3
(3) Gehölzpflanzung im Bereich der extensiven Grünlandfläche		
Bäume (mind. 1 Stück je 100 m ² Pflanzfläche)		
Betula pendula	Sand - Birke	14 - 16 cm 15
Corylus avellana	Hainbuche	12 - 15 " 10
Fraxinus excelsior	Esche	14 - 16 " 10
Quercus robur	Stiel - Eiche	14 - 16 " 10
Sorbus aucuparia	Eberesche	12 - 14 " 20
Ulmus carpinifolia	Feld - Ulme	16 - 18 " 5
Sträucher (Pflanzabstand 1 x 1 m / Höhe der Pflanzare mind. 1m)		
Corylus avellana	Hainbuche	5
Crataegus monogyna	Weiß - Dorn	15
Elaeagnus europaeus	Präparthenstrauch	10
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	10
Rosa pedis	Traubenkirsche	10
Prunus spinosa	Schlehe	10
Rosa canina	Hunds - Rose	10
Salix caprea	Gelb - Weide	10
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 der Bauordnung vom 20.7.1990

- Außere Gestaltung und besondere Anforderungen der baulichen Anlagen
- (1) Dachform und -neigung
Zulässig sind geneigte Dächer von mind. 25° und höchstens 48° für Einzel- und Doppelhäuser. Für Garagen sind diese Dachneigungen nicht bindend. Ausbildung des Daches als Krüppelwalmdach kann erfolgen.
 - (2) Einfriedungen straßenseitig durch Hecken mit einheimischen Gehölzen und/oder Holzrähmen bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.
 - (3) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden. Werbeanlagen sind in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade anzupassen und unterliegen der Bestätigung. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.07.94. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist an 29.08.94 erfolgt.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 248 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.M. § 4 Abs. BauZVO mit dem Schreiben vom 26.07.93 beteiligt worden.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine öffentliche Erörterung am 28.08.93 durchgeführt.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.08.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.93 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bereitgestellt.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

6. Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.08.93 bis zum 26.09.93 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.08.93 (Gelung oder amtlichen Verkündungsbote) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 26.08.93 bis zum 26.09.93 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 20.07.94 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der topographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte nicht herangezogen wird. Wegerechtsansprüche können geltend gemacht werden.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.08.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.08.94 gebilligt.

Ort, Datum
Uelitz, d. 6.05.1994
S. Zöpke
Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates vom 27.07.94 erteilt.

Ort, Datum
Uelitz, d. 25.08.94
Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigem Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.08.94 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom 27.07.94 bestätigt.

Ort, Datum
Uelitz, d. 25.08.94
Bürgermeister

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

Ort, Datum
Uelitz, d. 25.08.94
Bürgermeister

13. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Planstellungszeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 26.08.93 bis zum 26.09.93 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.07.94 in Kraft getreten.

Ort, Datum
Uelitz, d. 05.08.94
Bürgermeister

SATZUNG der GEMEINDE UELITZ LANDKREIS SCHWERIN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1. LANGER WEG / GRÜNE STRASSE

