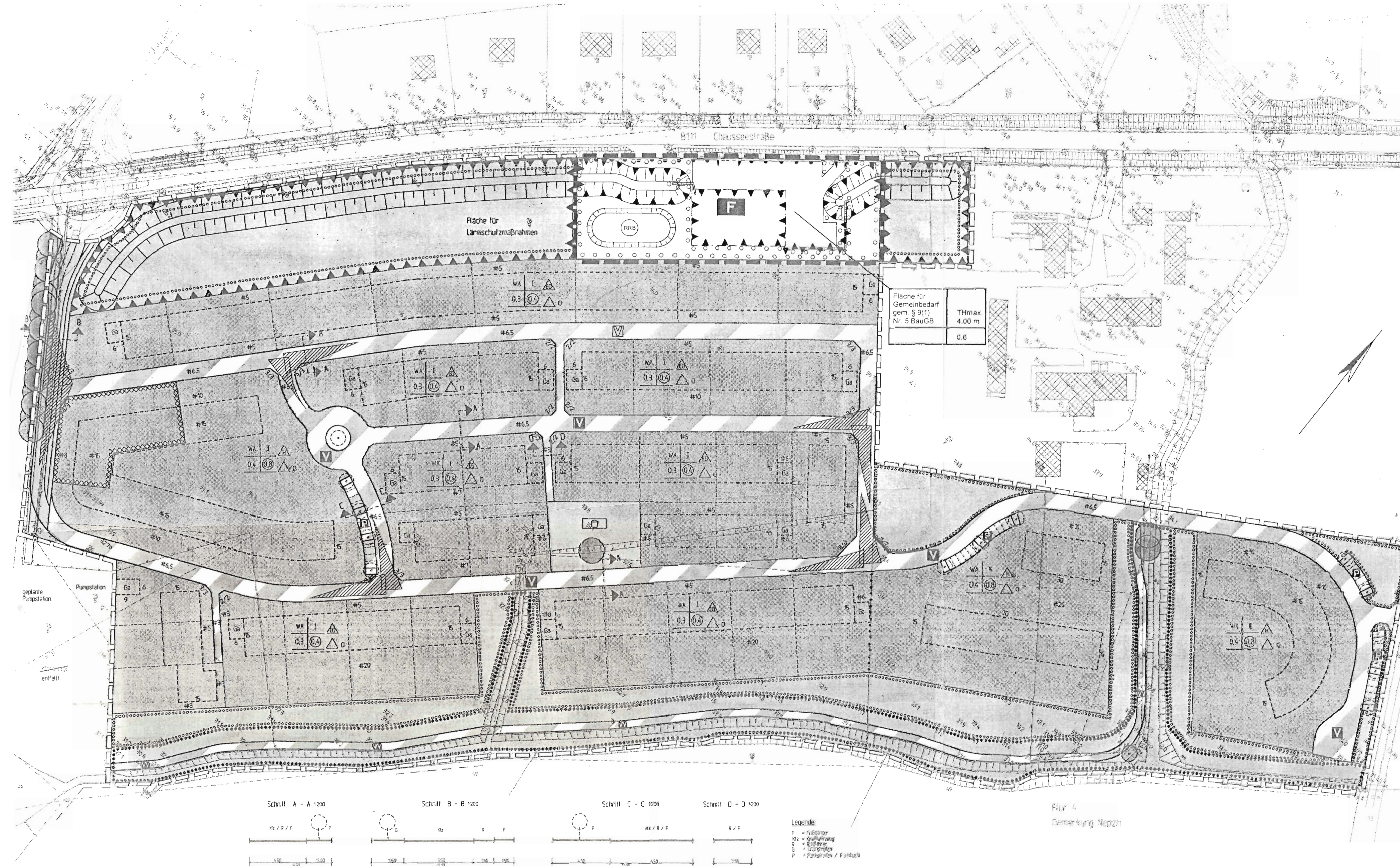


1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow

Planzeichnung - Teil A

Maßstab 1:1.000



Zeichenerklärung

Lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)

I. FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

□ Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche

--- Einfahrtbereich

... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

□ Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen/Lärmschutzanlage i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. BESTANDDARSTELLUNG

--- Flurstücksgrenze

Präambel:

Aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) i. V. m. § 10 BauGB, sowie nach § 86 der LBO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M.V. S. 468, bei 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M.V. S. 647, 675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Züssow vom 12.03.2002 folgende 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Text - Teil B

Textliche Festsetzungen

Folgende Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 Bau-GB werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Züssow über den Bebauungsplan Nr. 3 beschlossen:

I. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- Die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr.5. Bau-GB als eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr festgesetzt. Wohnen (Hausmeisterwohnung) wird ausgeschlossen (gem § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Stellplätze und Garagen §12 BauNVO

- Garagen sind nur in den überbaubaren bzw. dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Garagenzufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

- Die maximale Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Mitte Fahrbahn der nachstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen wird festgesetzt mit 4,00 m

2.2 Grundflächenzahl der baulichen Anlage § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

III. Gestalterische Festsetzungen (§86 LBO M-V)

- 3.1 Die Dachneigung der Dächer von Gebäuden wird auf mind. 25° und max. 50° festgesetzt. Für die Haupthäuser sind ausschließlich Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel zulässig.
- 3.2 Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind Dachneigungen auch von weniger als 25° sowie Flachdächer und Dacheindeckung mit anderen als den in Punkt 2.1 vorgeschriebenen Materialien zulässig.

IV. Lärmschutzmaßnahmen

- 4.1 Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung von der B111 ist der parallel dazu verlaufende Lärmschutzwall entsprechend der durchgeführten schalltechnischen Berechnung durch eine 4,6 m hohe Lärmschutzanlage mit dem Gebäude zu verbinden.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück (einschl. der Dachflächen) ist über ein Regenrückhaltebecken zu sammeln und zu versickern. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.
- 5.2 Die im Baubereich gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in Form einer freiwachsenden Baumbhecke zu bepflanzen. Es sind einmal verpflanzte leichte Heister und 2x verpflanzte Sträucher von standortgerechten heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mind. 1 Stck/1,5 m²
- 5.3 Alle anzupflanzenden Bäume bzw. Sträucher sind bei deren Abgang zu ersetzen. Nach Abschluß der Baumaßnahme ist zu Beginn der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme bzw. nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beginnen. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden.

a) Anpflanzungen von Einzelbäumen

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Mindestpflanzqualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche

b) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Feldgehölz:

Außer den in Pkt. a) genannten Baum, kommen folgende Arten in Betracht:

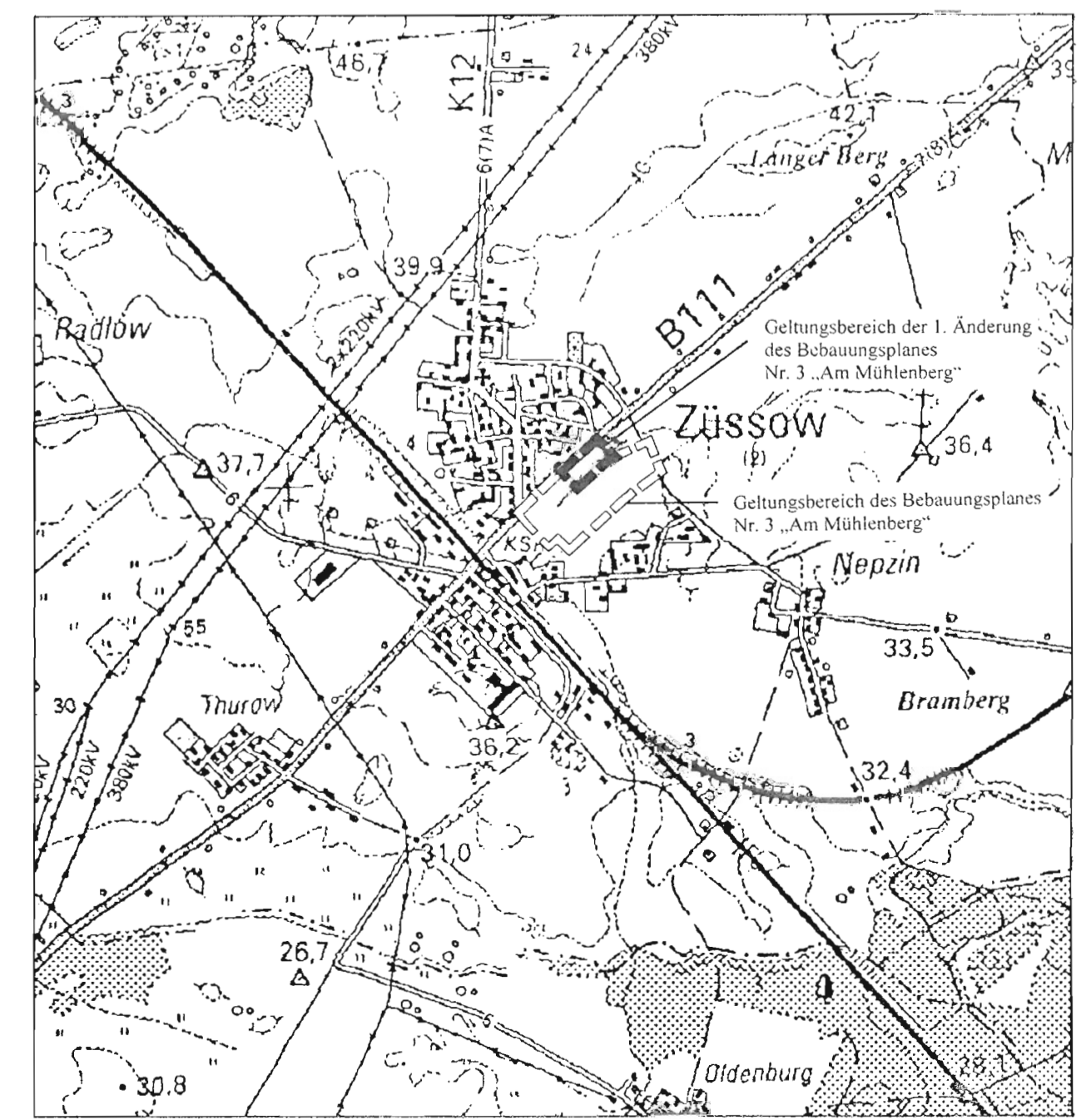
Espe	- Populus tremula
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Hunds-Rose	- Rosa canina
Apfel-Rose	- Rosa rugosa
Weiß Birke	- Betula pendula
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Zitter Pappel	- Populus tremula
Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Liguster	- Ligustrum vulgare
Ohr-Weide	- Salix aurita
Sal-Weide	- Salix caprea
Mindestpflanzqualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche
Baumarten für Vor- und Unterpflanzung:	Heister, 125/150 cm,
Straucharten:	Sträucher 2 x verpflanzt 60/100 cm
Pflanzdichte:	1 Pflanze/1,5 m ²

c) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Ufergehölz:

Für die flächige Pflanzung des Ufergehölzes kommen folgende Gehölzarten in Betracht.

Esche	- Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartrieel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Pflaenhütchen	- Euonymus europaeus
Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Ohr-Weide	- Salix aurita
Sal-Weide	- Salix caprea
Mindestpflanzqualität:	Heister, 125/150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt 60/100 cm
Baumarten:	
Straucharten:	
Pflanzdichte:	1 Pflanze/1,5 m ²

Übersichtskarte Maßstab 1:25.000



Verfahrensvermerke


Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 1. Änderung der Satzung vom 12.03.2002

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow, Züssower Amtsblatt am 12.03.2002 veröffentlicht worden.

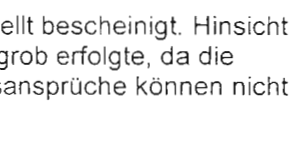
Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2002 den Entwurf zur 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan beschlossen und zur Genehmigung bestimmt.

Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ hat in der Zeit vom 24.03.2002 bis zum 12.04.2002 folgende Zeiten:
 Montag, Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr.
 Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen u. Dienstag 12.00 Uhr u. 13.30 - 18.00 Uhr.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Zweck der Anregung während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow, Züssower Amtsblatt am 24.03.2002 veröffentlicht worden.

Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Die katastermäßige Bestand am 12.03.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellungen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Die 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.03.2002 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die 1. Änderung zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.2002 gebilligt.

Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 28.01.2002 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.2002 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Züssow, den 12.03.2002

 Bürgermeister

Züssow, den 12.03.2002

 Kollernhoff
 Bürgermeister

28.01.2002

 Gemeinde Züssow

1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“

Maßstab 1 : 1.000

Ingenieurbüro für Bautechnik Wolgast GmbH
 Chausseestraße 59, 17438 Wolgast,
 Tel.: 03836/602660, Fax: 03836/602663