Satzung der Gemeinde Züssow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Wohngebiet "Am Mühlenberg" im Ortsteil Züssow

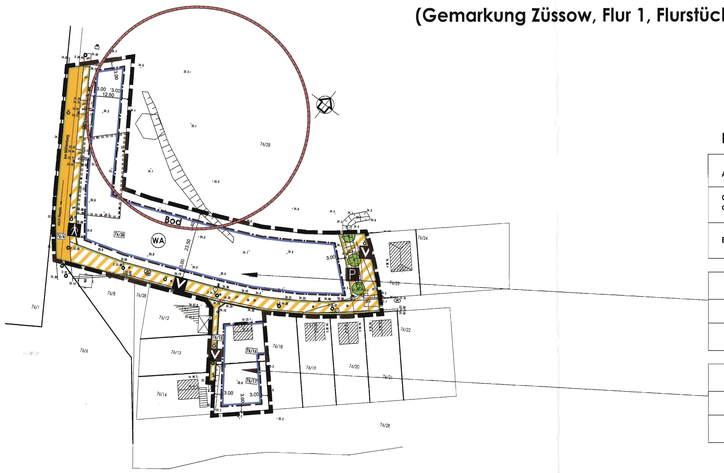
für Bereiche im westlichen Teil des Plangebietes
(Gemarkung Züssow, Flur 1, Flurstücke 76/6 teilweise, 76/15 bis 76/17 und 76/28 teilweise)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 10-2010

für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Wohngebiet „Am Mühlenberg"



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachneigung

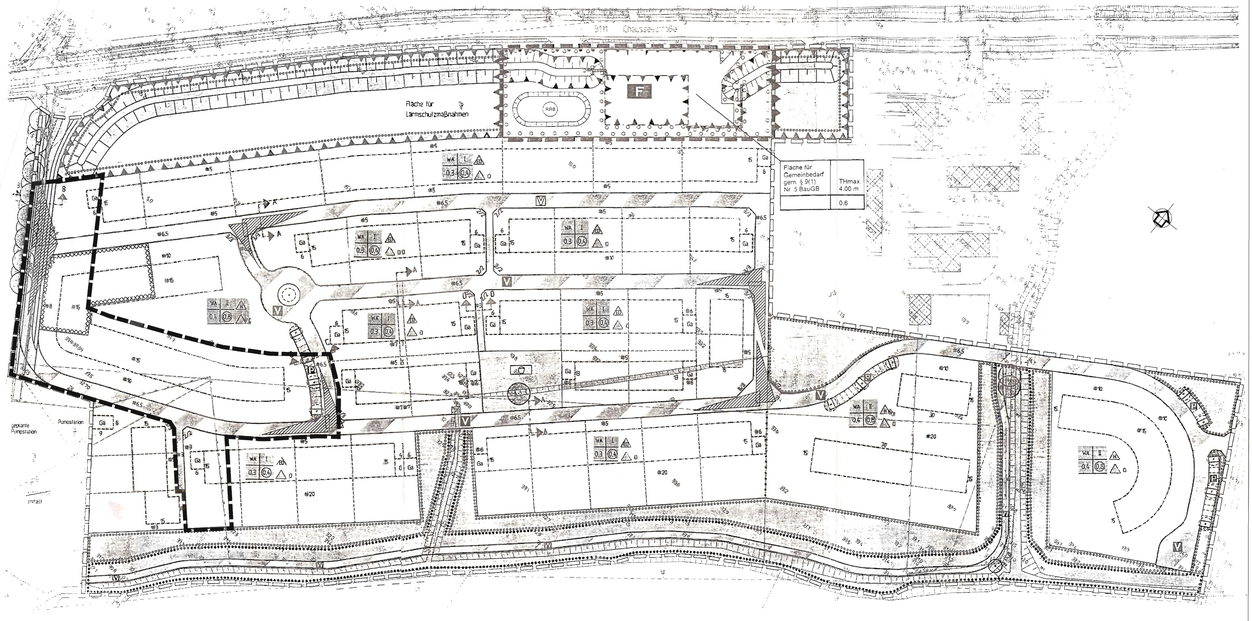
WA	zwei Vollgeschosse zulässig, drei nur ausnahmsweise zulässig	II
GRZ 0,4		/
o	Satteldächer zulässig, Dachneigung zwischen 25° und 45°	25°- 45°

WA		I
GRZ 0,3		/
o		35°- 45°

nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

für den Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung für das Wohngebiet „Am Mühlenberg"



nachrichtlich
ZEICHENERKLÄRUNG
Lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)
für den Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung

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

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)

RRB — 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

nachrichtlich

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. 07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Züssow vom 31.05.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Am MÜhlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt am 11.08.2010 erfolgt.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

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

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gem. § 4 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

4.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

5.
Die Gemeindevertretung Züssow hat am 17.02.2011 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

6.
Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2011 bis zum 19.04.2011 während folgender Zeiten :

dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt am 09.03.2011 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

7.
Der katastermäßige Bestand am 30.05.2011 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 M 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 2005.11

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Züssow hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 31.05.2011 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

9.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 31.05.2011 von der Gemeindevertretung Züssow beschlossen.
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Züssow vom 31.05.2011 gebilligt.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

10.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird hiermit ausgefertigt.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.06.11

Der Bürgermeister Hein

11.
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt am 13.07.2011 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13.07.2011 in Kraft getreten.

Züssow (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.07.11

Der Bürgermeister Hein

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 2. Änderung
Die Festsetzungen gegenüber der Ursprungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurden vollständig übernommen.
Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben und betreffen:
- **Punkt „1.1.2 Dachneigungen bei zweigeschossiger Bauweise"**
- **Die zulässige Obergrenze der Dachneigung wird von 35° auf 45° verändert.**
- **Punkt „4.5 Ordnungswidrigkeiten"**
- **Nachrichtliche Übernahmen - „Belange der Denkmalpflege" wurde ergänzt, da im Änderungsbereich ein Bodendenkmal vorhanden ist.**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet "Am MÜhlenberg" Tankstellen nicht zugelassen.
- Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielhallen nicht zugelassen.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zu einer Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nur in den Überbaubaren bzw. dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Der Stellplatznachweis ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu führen, wobei für Hausgruppen 0,5 Stellplätze bzw. eine Garage je Wohnung nachzuweisen sind.
- Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,0 m Breite versiegelt werden.

1.3 Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) darf an den Hauseingängen die Höhe von 0,30 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.
- Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen wird festgesetzt mit:
  - max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise
  - max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Strauchpflanzungen in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Randeingrünung zu bepflanzen.
- Es sind einmal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher oder größere Gehölze von standortgerechten, heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Stück je 1,5 qm, die Höhe sollte nach 3 - 4 Jahren min. 2,0 m betragen.
- Im Bereich nördlich des Plangebietes ist die Allee der B 111 mit 25 Stück Acer platanoides H, 16 - 18, 3x v., m. DB, zu ergänzen.
- Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraßen 35 Stück Carpinus b. "Fastigiata" H, 16 - 18, 3x v., m. DB, zu pflanzen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Lärmschutzmaßnahmen
(Schalltechnisches Gutachten (IS/01/94/BP/18)

Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der B 111 ist parallel der B 111 ein 4,00 m hoher Erdwall auf der dafür ausgewiesenen Fläche zu errichten. Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnmitte festgelegt. Bei der Bebauung, der mit Planzeichen 15.11 XXX gekennzeichneten Fläche, sind aus Gründen des Schallschutzes besondere Vorkehrungen erforderlich. Bei Wohngebäuden, die auf dieser Fläche errichtet werden, sind auf der West- und Nordseite im 1. und 2. OG passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenbauteile müssen für den Lärmpegelbereich 2 nach Tabelle 8 der DIN 4109 geeignet sein.

4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

4.1 Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempel und Dachaufbauten

- Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen.
- Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - bei Dachbegrünungen
  - bei Niedrigenergiehäusern.
- Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung zu versehen und zu mind. 1/3 mit Strauchpflanzen (mind. Höhe 1,0 m) zu begrünen.

4.1.1 Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise

- Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen DK - Decke bis OK - Dachhaut an der Gebäudeaußenkante.
- Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

4.1.2 Dachneigungen bei zweigeschossiger Bauweise

- Die Dachneigung kann zwischen 25 und ***45 Grad*** gewählt werden. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK - Dachhaut an der Gebäudeaußenkante.
- Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- In den Hausgruppen sind ausnahmsweise Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2,00 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempelhöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

4.1.3 Dachneigungen in Hausgruppen

- Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich Dachform, -neigung und -eindeckung (Material, Farbe) anzupassen und einheitlich auszuführen.

4.1.4 Dachneigungen für Garagen, Anbauten und Carports

- Für Garagen, Anbauten, Carports und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad vorgeschrieben. Ausnahmen sind zugelassen, wenn die Dachform dem Dach des Hauptgebäudes angepasst wird.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verblenden oder zu verputzen.
- Für Giebelwände sind außerdem auch andere natürliche Baumaterialien wie Holz oder Schiefer zulässig.
- Sockelflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m können auch mit Natursteinen verblendet werden.
- Natursteinimitationen und sonstiges Verblendmauerwerk einschließlich glasierter Spaltplatten, Kunststoff oder Metallverkleidungen sind für die Außenwände nicht zugelassen.

4.3 Einfriedungen

- In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen.
- An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in massiver Bauart bis 0,30 m Höhe zulässig.
- Zäune aus Draht oder Holzzäune sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m zulässig.
- Geschlossene Einfriedungen als Sichtschutz parallel der seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Länge von bis zu 3,00 m vor der Gebäudefront und in einer Länge von bis zu 5,00 m hinter der Gebäuderückwand in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.

4.4 Nicht Überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum, auf Grundstücken mit Hausgruppen pro 200 qm nicht Überbaubarer Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Obstbäume (Kultursorten)
  H, 3x v., DB, 12-14
  Sauerkirschen
  Äpfel
  Birnen
- Laubbäume
  H, 3 - 4x v., mB 16 - 18
  Sorbus aucuparia
  Carpus mas
  Malus in Sorten
  Zierkirschen, Zieräpfel) , Acer campestre
  Crataegus l. 'Paul Scarlett'
- Heckenanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen aus:
  Crataegus monogyna — 2x v., o.B., 100 - 125
  Carpinus betulus — 2x v., o.B., 100 - 125
  Fagus sylvatica — 2x v., o.B., 100 - 125 mit 25 Stück Pflanzen pro lfdm.

4.5 Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) Punkt 4.1 - 4.4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Belange der Denkmalpflege
gemäß § 9 (6) BauGB

(1)
Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützten Bodendenkmals Züssow Fundplatz 2.
Belange der Bodendenkmalpflege stehen den Änderungen nicht entgegen, wenn die betroffenen Teile des o. g. Bodendenkmals vor Beginn jeglicher Erdarbeiten durch eine wissenschaftliche Dokumentation der archäologischen Befunde und die fachgerechte Bergung der Bodenfunde (Ausgrabung) gesichert werden.
Vor jeglichen Erdarbeiten sind daher durch die Gemeinde Maßnahmen zur Sicherung des Bodendenkmals mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu vereinbaren.
(2)
Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.
Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
1. ***Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.***
2. ***Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschenreste, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.***
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA — Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I - II — Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o — offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen	**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V — verkehrsberuhigter Bereich	ö — öffentlich	
Gehweg	P — Parkplatz	
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Anpflanzen: A — Bäume		
Sonstige Planzeichen		
Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenzen	76/28 — Flurstücksnummer
34,5 — Höhenangaben über HN	vorhandene Zäune
10.00 — Vermaßung in Meter	vorhandene Böschungen
vorhandene Gebäude	Stromverteiler
Straßenbeleuchtung	Schächte
KP — Kleinpflaster	VP — Verbundpflaster
Sichtdreiecke	

nachrichtlich

Regelungen für den Denkmalschutz	**§ 9 (6)**	**BauGB**
Bod — Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden		

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Züssow
Gemarkung	Züssow
Flur	1
Flurstücke	76/6 teilweise, 76/15 bis 76/17 und 76/28 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Züssow für das Wohngebiet "Am Mühlenberg"

Satzungsfassung	05-2011	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	02-2011	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Gemeinde Züssow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Wohngebiet "Am Mühlenberg" im Ortsteil Züssow
für Bereiche im westlichen Teil des Plangebietes
(Gemarkung Züssow, Flur 1, Flurstücke 76/6 teilweise, 76/15 bis 76/17 und 76/28 teilweise)

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG