

TEIL A: PLANZEICHNUNG 1 : 1000

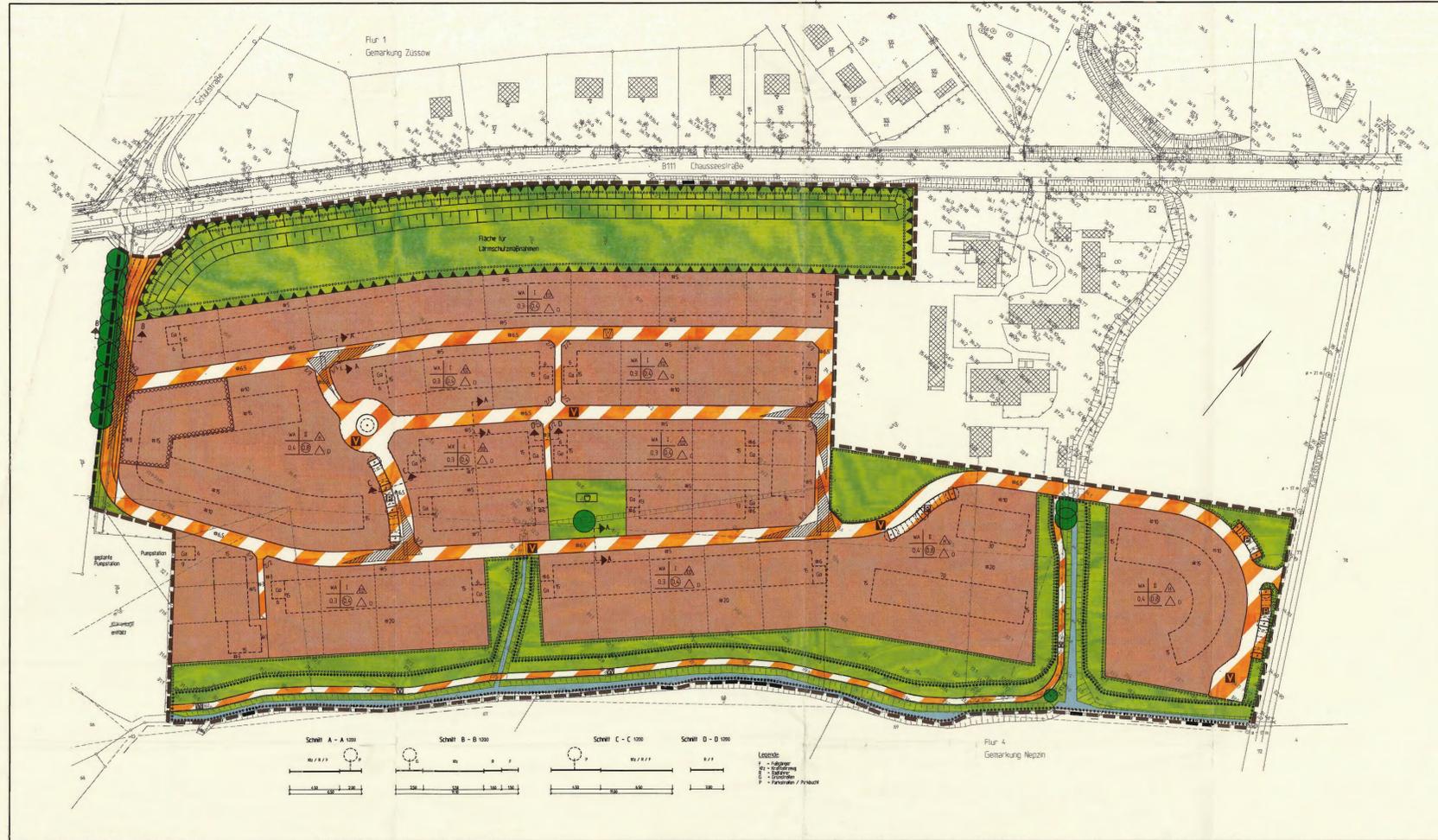
Baugebiet zwischen Sportplatz und Bauernhof südöstlich der B111 "Am Mühlenberg"

BEBAUUNGSPLAN

NR. 3 ZÜSSOW



TEIL B: TEXT



ZEICHENERKLÄRUNG

lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (185 Abs. 2 Nr. 1, 1.9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugutzverordnung - BauGV)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (185 Abs. 2 Nr. 1, 1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGV, § 9 BauNVO)

0,4 Geschößflächenzahl

I Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (189 Abs. 1 Nr. 2 BauGV, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

A nur Siedeldach zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (189 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGV)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsruhiger Bereich

W Wirtschaftsweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (185 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGV)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (185 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGV)

Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (185 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGV)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (189 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGV)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (189 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGV)

zu erhaltende Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung eines Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (185 Abs. 4, § 16 Abs. 4 BauGV)

Umgrenzung von Flächen für Garagen (189 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGV)

Garagen

Umgrenzung von Flächen für bes. Anlagen (Lärmschutzanlage i. S. d. Bundeslärmschutzgesetzes (185 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGV)

Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (185 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (189 Abs. 7 BauGV)

Schleifer

II. BESTANDSDARSTELLUNG

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

III. HINWEISE

Flurstücksgrenze (Vorschlag)

Bäume (Vorschlag)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

(lt. BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466))

1. Art der baulichen Nutzung

11 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet "Am Mühlenberg" Folgende nicht zugelassen:

- Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielplätze nicht zugelassen.

12 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 Richtlinien 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 versegelt werden.

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

- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OK) darf an den Hauseingängen die Höhe von 0,30 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenebene der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.

- Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenebene 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 Randbegrenzung zu begründen.

- Es sind einmal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher oder größere Gehölze von standortgerechten, heimischen Hecken- und Felgehölzen 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. "Fastigiala" H. 16 - 18, 3x v., m. DB, zu pflanzen.

- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Lärmschutzmaßnahmen

(Schalltechnisches Gutachten 05/0194/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 Fahrbahnhöhe festgelegt. Bei der Bebauung der mit Planzeichen 15.11.200X gekennzeichneten Fläche, sind aus Gründen des Schallschutzes besondere Vorkehrungen erforderlich bei Wohngebäude, die auf dieser Fläche errichtet werden, sind an der West- und Nordseite in 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

(Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994)

4.1 Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempele 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 Dachbegrenzungen

- bei Niedrigerehäusern

- Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung zu versehen und zu mind. 1/3 mit Strauchpflanzungen (mind. Höhe 1,0 m) zu begrünen.

4.1.1 Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise

- Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen DK - 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 35 Grad gewählt werden. Drempele 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.

4.1.3 Dachneigungen in Hausgruppen

- Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich Dachform, -neigung und -deckung (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 Gebäudeflächen sind außerdem auch andere natürliche Baumaterialien wie Holz oder Schiefer zulässig.
- Sockelkellern bis zu einer Höhe von 1,00 m können auch mit Natursteinen verblendet werden.
- Natursteinmörtel und sonstiges Verblendenmörtelwerk einschließlich glasierter Spaltfüllen, Kunststoff oder Metallverkleidungen sind für die Außenwände nicht zugelassen.

4.3 Einfriedigungen

- In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgärten anzulegen.
- An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in massiver Bauart bis 0,30 m Höhe zulässig.
- Zäune aus Draht oder Holzplanken sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m zulässig.
- Geschlossene Einfriedigungen 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 Gebäudeaußenwand 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 Laubbäum, auf Grundstücken mit Hausgruppen pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbäum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Heckenanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen aus:

- Crataegus monogyna 2x v., ob. 100 - 125
- Carpinus betulus 2x v., ob. 100 - 125
- Fagus sylvatica 2x v., ob. 100 - 125 mit 2,5 Stück Pflanzen pro lfdm.

SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "AM MÜHLENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.10.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Am Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Das Baugebiet zwischen Sportplatz und Bauernhof südöstlich der B111 "Am Mühlenberg" umfaßt das Gebiet, das innerhalb der beigefügten Übersichtskarte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung und weitere textliche Festsetzungen.

§ 2 Bauliche Nutzung

(1) Für das Baugebiet "Am Mühlenberg" wird eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Züssow, den 27.06.96



GEMEINDE ZÜSSOW
BEBAUUNGSPLAN 3
WOHNGBIET
"AM MÜHLENBERG"
AACHEN 14 OKTOBER 1995
INGENIEURBÜRO SCHWIETERING
52078 AACHEN - BRAND, KITZENPAD 4
Tel.: 0241/928 15 10 Fax: 0241/928 15 32
Maßstab 1:1000

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.02.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.10. bis zum 15.11.1993 erfolgt.
Züssow, den _____
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 3 BauZVO beteiligt worden.
Züssow, den _____
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist am 25.11.1993 durchgeführt worden.
Züssow, den _____
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Züssow, den _____
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 07.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Züssow, den _____
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.04.1994 bis zum 20.05.1994 während folgender Zeiten nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.04.1994 bis zum 20.05.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Züssow, den _____
gez. Dilges
siehe Planzeichnung
Akte 1
Amtsleiter des Katasteramtes

7. Der katastermäßige Bestand am _____ wird als richtig dargestellt/ bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechnigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regenbansprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den _____
gez. Dilges
siehe Planzeichnung
Akte 1
Amtsleiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1994 gebilligt.
Züssow, den 26.05.1994
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1994 gebilligt.
Züssow, den 26.05.1994
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

10. Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1994 gebilligt.
Züssow, den 26.05.1994
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

11. Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1994 gebilligt.
Züssow, den 26.05.1994
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

12. Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1994 gebilligt.
Züssow, den 26.05.1994
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

13. Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1994 gebilligt.
Züssow, den 26.05.1994
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin

14. Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1994 gebilligt.
Züssow, den 26.05.1994
gez. Hadrath
siehe Planzeichnung
Akte 1
Bürgermeisterin