

TEIL A: PLANZEICHNUNG 1 : 1000

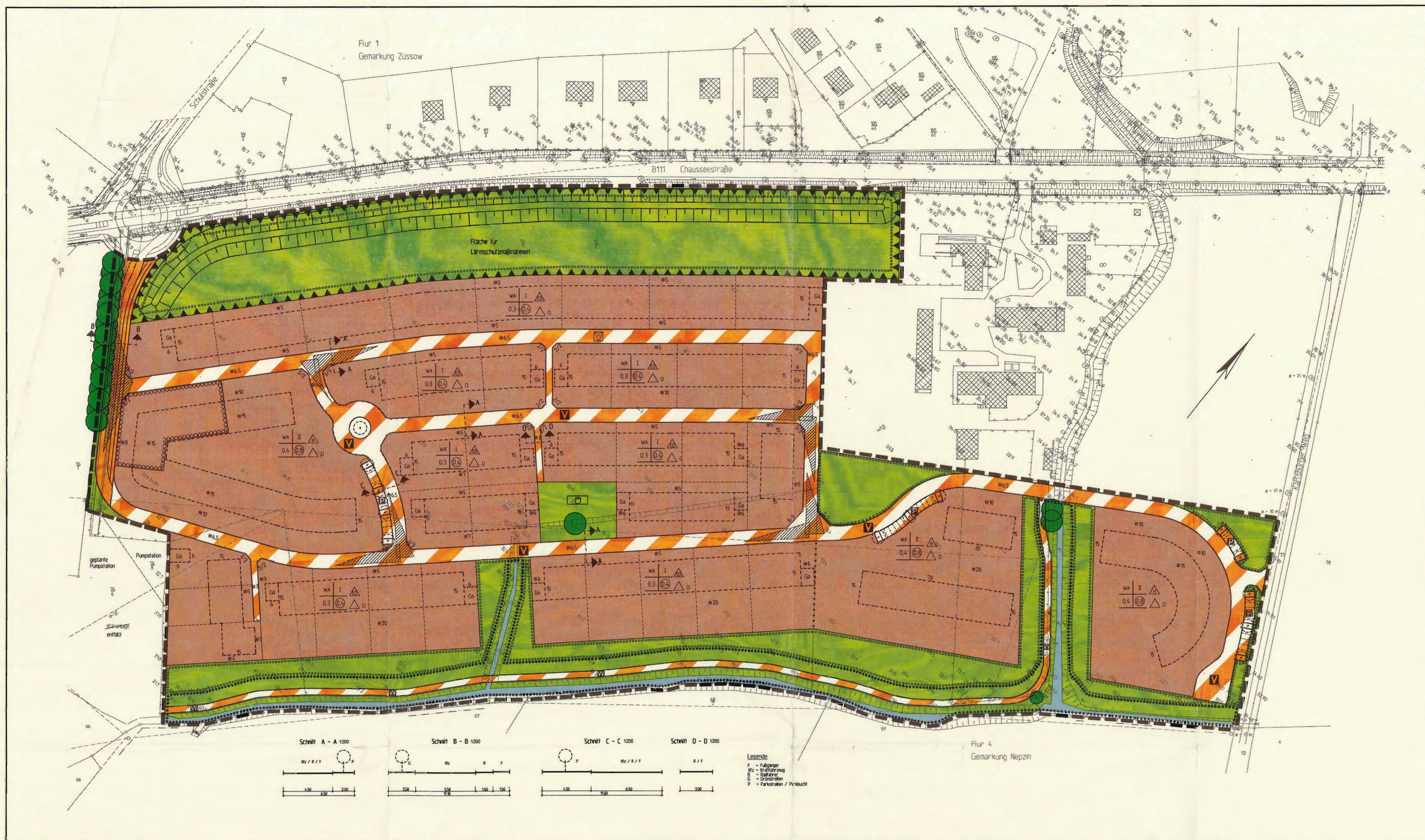
Baugebiet zwischen Sportplatz und Bauernhof südöstlich der B111 "Am Mühlenberg"

BEBAUUNGSPLAN

NR. 3 ZÜSSOW



TEIL B: TEXT



ZEICHENERKLÄRUNG

lt. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)

I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (185 Abs. 2 Nr. 1, 1.9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugutzweckverordnung - BauZVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauZVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (185 Abs. 2 Nr. 1, 1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO)
 - 0,4 Geschößflächenzahl
 - I Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (189 Abs. 1 Nr. 2 BauZVO)
 - o offene Bauweise
 - o nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - o nur Hausgruppen zulässig
 - o nur Siedeldach zulässig
 - o Baugrenze
- Verkehrsflächen** (189 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauZVO)
 - o Straßenverkehrsfläche
 - o Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - o Verkehrsbehindert Bereich
 - o Wirtschaftsweg
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (185 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, 89 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauZVO)
 - o öffentliche Grünfläche
 - o Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (185 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, 89 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauZVO)
 - o Wasserflächen
- 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, 89 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauZVO)
 - o Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (189 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauZVO)
 - o 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 b) und Abs. 6 BauZVO)
 - o zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - o Abgrenzung eines Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (185 Abs. 4, 1 Nr. 16 Abs. 4 BauZVO)
 - o Umgrenzung von Flächen für Garagen (189 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauZVO)
 - o Garagen
 - o Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen/Anlagenanlagen i. S. d. Bundesmissionsschutzgesetzes (185 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauZVO)
 - o Umgrenzung von Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (189 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauZVO)
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (189 Abs. 7 BauZVO)
 - o Schilde

II. BESTANDSDARSTELLUNG

- o Flurgrenze
- o Flurstücksgrenze
- o vorhandene Gebäude

III. HINWEISE

- o Flurstücksgrenze (Vorschlag)
- o Bäume (Vorschlag)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

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

- Art der baulichen Nutzung**

11 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauZVO)

 - Von den gem. § 4 Abs. 3 BauZVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet "Am Mühlenberg" Teilelemente nicht zugelassen.
 - Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielplätze nicht zugelassen.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauZVO)**
 - 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 Mindestgrad von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Zuewegarten ist Grundstück max. Flächen von 6,0 m Breite verseeget werden.
- Höhentage und Traufhöhen der baulichen Anlagen (§ 18 BauZVO)**
 - 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) in den Hauseingängen wird festgesetzt mit:
 - max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise
 - max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise
- 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)

- Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempeel 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 Teilgaragen 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.
- Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise**
 - Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempeel 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.
- Dachneigungen bei zweigeschossiger Bauweise**
 - Die Dachneigung kann zwischen 25 und 35 Grad gewählt werden. Drempeel 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.
 - In den Hauptgruppen sind ausnahmsweise Gebäudebauten mit einer Mindestbreite von 2,00 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempeelhöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.
- Dachneigungen in Hausgruppen**
 - Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich Dachform, -neigung und -deckung (Material, Farbe) anzupassen und einheitlich auszuführen.
- 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.

- 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.
- 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 Holzlatten 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 Gebäudefront in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.
- 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.

- Obstbäume (Kultursorten)	- Laubbäume
H. 3x v. DB, 12 - 14	H. 3 - 4x v. est, 16 - 18
Sauerkirchsen	Salix alba
Apfel	Cornus mas
Birnen	Malus in Sorten
	Zierkirchsen, Zierapfel
	Acer campestre
	Craegagus l. "Paul Scartell"

 - Heckenanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen aus:
 - Craegagus 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 Investitionsleichterungs- 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 Abgrenzlinie 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.

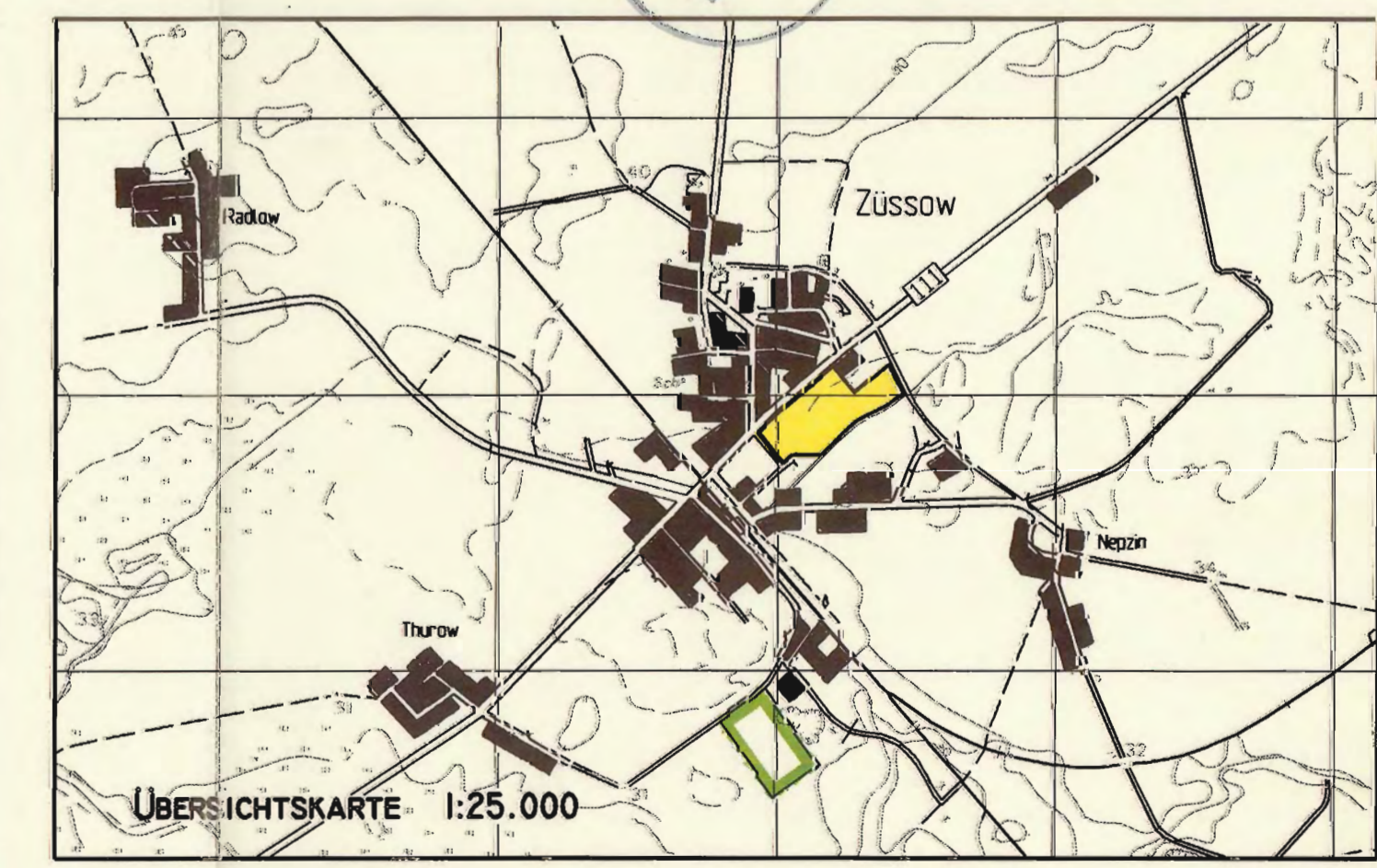
(2) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan.

§ 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

Bürgermeister



GEMEINDE ZÜSSOW

BEBAUUNGSPLAN 3

WOHNGBIET "AM MÜHLENBERG"

AACHEN 14 OKTOBER 1995

Maßstab 1:1000

INGENIEURBÜRO SCHWIETERING
52078 AACHEN - BRAND, KITZENPAD 4
Tel.: 0241/928 15 Fax: 0241/928 15 32

<p>Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.02.1993.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.10. bis zum 15.11.1993 erfolgt.</p> <p>Züssow, den -----</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeisterin</p>	<p>Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauZVO i. V. m. § 4 Absatz 3 BauZVO beteiligt worden.</p> <p>Züssow, den -----</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeisterin</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauZVO ist am 25.11.1993 durchgeführt worden.</p> <p>Züssow, den -----</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeisterin</p>	<p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Züssow, den -----</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeisterin</p>	<p>Die Gemeindevertretung hat am 07.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Züssow, den -----</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeisterin</p>	<p>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 BauZVO 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.</p> <p>Züssow, den -----</p> <p> gez. Dilges siehe Planzeichnung Akte 1 Amtsleiter des Katasteramtes</p>	<p>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. Regenwasserentwässerungen können nicht abgeleitet werden.</p> <p>Greifswald, den -----</p> <p> gez. Dilges siehe Planzeichnung Akte 1 Amtsleiter des Katasteramtes</p>
<p>Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1994 gemäß dem Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Züssow, den -----</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeisterin</p>	<p>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.</p> <p>Züssow, den 30.11.1996</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeisterin</p>	<p>Die Gemeindevertretung hat auf Hinweis der Genehmigungsbehörde ergänzende Abwägungen am 05.10.1995 erneut vorgenommen und das Ergebnis den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.</p> <p>Züssow, den 30.11.1996</p> <p> gez. Hadrath siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluß vom 26.05.1995 wurde von der Gemeindevertretung teilweise aufgehoben. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.10.1995 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.10.1995 gebilligt.</p> <p>Züssow, den 21.06.96</p> <p> gez. Dilges siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeister</p>	<p>Die Genehmigung dieser Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.</p> <p>Züssow, den 21.06.96</p> <p> gez. Dilges siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeister</p>	<p>Die Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.</p> <p>Züssow, den 21.06.96</p> <p> gez. Dilges siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeister</p>	<p>Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Lager während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.06.95 im "Züssower Anzeiger" öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 75 Abs. 2 BauZVO) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Entscheidungssachen (144.266 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauZVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.10.1995 in Kraft getreten.</p> <p>Züssow, den 21.06.96</p> <p> gez. Dilges siehe Planzeichnung Akte 1 Bürgermeister</p>