

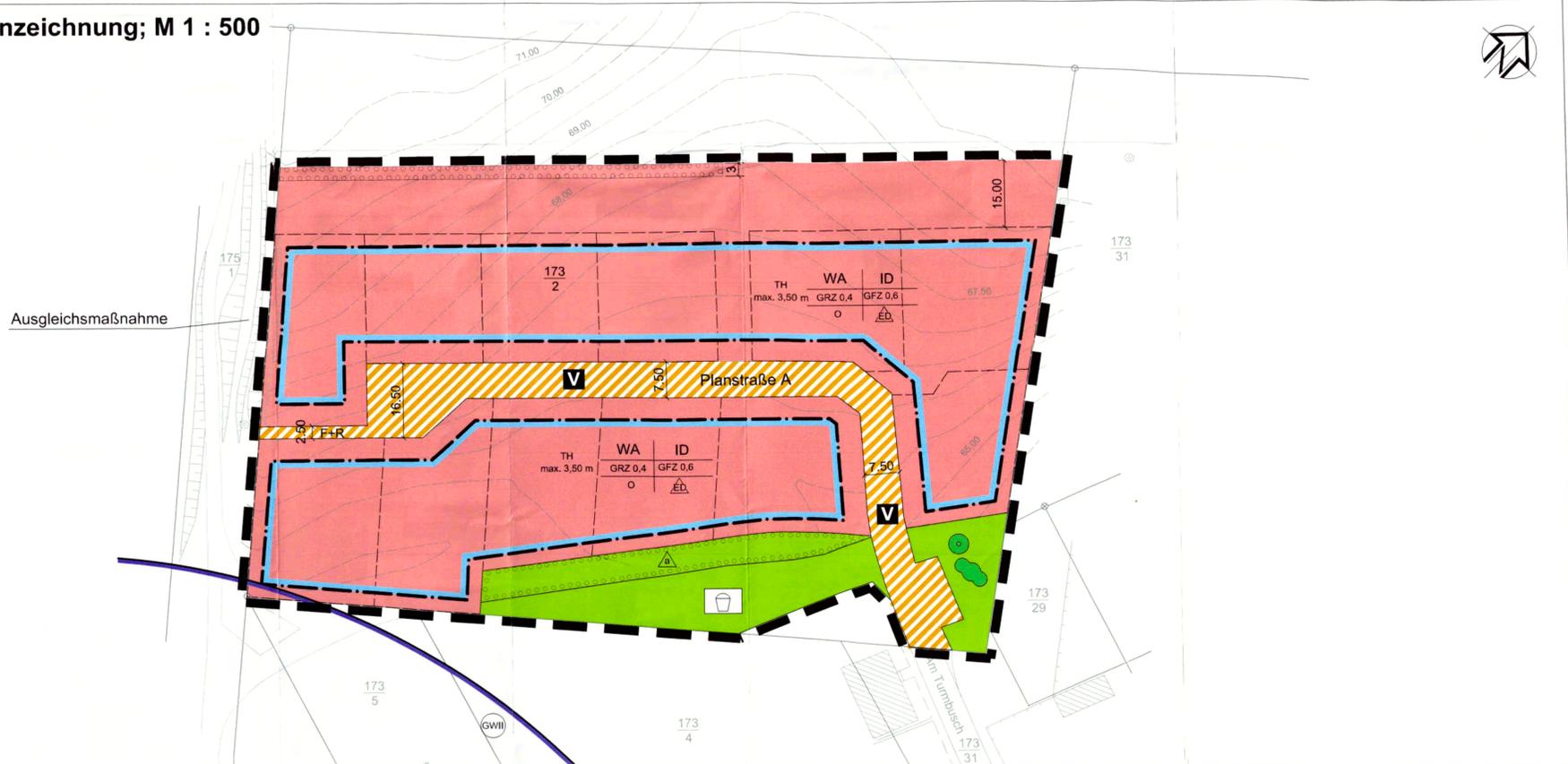


Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/94 "Wohnbaustandort Wustrow" der Gemeinde Wustrow

für das Gebiet des auf dem Flurstücke 173/2 der Gemarkung Wustrow

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 22.05.11 folgende Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1/94 für das Gebiet "Wohnbaustandort Wustrow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - Planzeichnung; M 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GFZ 0,6 Geschößflächenzahl
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
ID Anzahl der Vollgeschosse
Dachgeschosserbau
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante
Verkehrsfläche
max. 3,50 m

3. Bauweisen, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
O offene Bauweise
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze
gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich (Fahrbahn/Gehweg)
F+R Fuß- und Radweg

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

öffentliche Grünfläche
Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

anzupflanzende Bäume
anzupflanzende Sträucher
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen nach dem Pflanzschema a

7. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
--- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 16 und Abs. 6 BauGB
--- Umgrenzung von Schutzgebieten für Grund- und Quellwassergewinnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 16 und Abs. 6 BauGB)
GW Grundwasserschutzzone

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

--- Flurstücksgrenze
173/2 Flurstücksnummer

2. Sonstige Kennzeichnungen

--- vorhandene Gebäude Bestand
--- vorhandene Böschung
--- Höhenlinien
63,00 Höhe über NN
--- geplante Grundstücksgrenze

III. Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wustrow. In der TWSZ III muss bei der Lagerung von und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit wasserbeherrlichenden Auflagen und u.U. mit Nutzungsbeschränkungen gerechnet werden.
- Für das WA gelten wohngebietsbezogene Lärmimmissionsrichtwerte von 55 db (A) tags und 40 db (A) nachts.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Teil B - Text

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509))

- Gemäß § 9 (2) BauGB ist die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsflächen als Bezugspunkte für die gemäß § 16 (2) und (4) BauNVO festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen anzusetzen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind mind. 40 % der Grundstücksflächen zu begrünen und auf diesen Flächen vorhandener Gehölzbestand zu erhalten. Bei den Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Je Grundstück soll mindestens 1 einheimischer Obstbaum gepflanzt werden.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB ist in den Baugebieten anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen.
- Gemäß § 9 (1) BauGB wird für die überbaubaren Flächen gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelawirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

II Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V (i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323))

- Gliederung der Fassade**
Gebäude sind in Ihrer Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über alle Fassenden des Gebäudes wird gefordert.
- Material und Farbgestaltung der Fassaden**
Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- und Klinkerbauten zulässig. Holzhäuser sind nicht zulässig.
- Dachgestaltung und Material**
Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 25-42 Grad haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich.

III Textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich der Eingriffe auf der Erweiterungsfläche ist eine Heckenpflanzung innerhalb der Erweiterungsfläche vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 22.05.11 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 22.05.11 ortsüblich im "Kleinsenlotse" bekannt gemacht worden.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Die Gemeindevertretung hat am 22.05.11 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und den 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.05.11 - 27.05.11, während der Dienstzeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag / Mittwoch / Donnerstag 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Freitag 07:00 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, am 27.05.11 im "Kleinsenlotse" ortsüblich bekannt gemacht worden. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgte am 27.05.11.

Wustrow, 27.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 22.05.11 geprüft und als Abwägungsergebnis gefasst. Das Ergebnis ist am 22.05.11 mitgeteilt worden.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.05.11 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow als Satzung beschlossen.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Die Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sachzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.05.11 im "Kleinsenlotse" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.05.11 in Kraft getreten.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

III Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V (i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323))

- Gliederung der Fassade**
Gebäude sind in Ihrer Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über alle Fassenden des Gebäudes wird gefordert.
- Material und Farbgestaltung der Fassaden**
Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- und Klinkerbauten zulässig. Holzhäuser sind nicht zulässig.
- Dachgestaltung und Material**
Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 25-42 Grad haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich.

III Textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich der Eingriffe auf der Erweiterungsfläche ist eine Heckenpflanzung innerhalb der Erweiterungsfläche vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 22.05.11 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 22.05.11 ortsüblich im "Kleinsenlotse" bekannt gemacht worden.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Die Gemeindevertretung hat am 22.05.11 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und den 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.05.11 - 27.05.11, während der Dienstzeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag / Mittwoch / Donnerstag 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Freitag 07:00 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, am 27.05.11 im "Kleinsenlotse" ortsüblich bekannt gemacht worden. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgte am 27.05.11.

Wustrow, 27.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

- Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 22.05.11 geprüft und als Abwägungsergebnis gefasst. Das Ergebnis ist am 22.05.11 mitgeteilt worden.

Wustrow, 22.05.11
Siegel
Krusse
(Bürgermeister)

Übersichtskarte 1 : 2.000

