

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/94 Wohnbaustandort Wustrow Wustrow

Teil A - Planzeichnung

Satzung der Gemeinde Wustrow über den Bebauungsplan Nr. 1/94



Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (2) BauGB ist die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt für die gemäß § 16 (2) und (4) BauNVO festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen anzusetzen.
- Gemäß § 9 (1) BauGB sind Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 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 mindestens 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 zurückhalten 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 Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmeweise können zugelassen werden: Betriebe des Berberungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V

1. Gliederung der Fassade

Gebäude sind in ihrer Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über alle Fassaden des Gebäudes wird gefordert.

Niveaunterschiede an Eingangsbereichen dürfen nicht mehr als 50 cm (in der Regel 2-3 Stufen) betragen.

2. Material und Farbgestaltung der Fassaden

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- oder Klinkerbauten zulässig.

3. Dachgestaltung und Material

Als Dachform sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 38-50 Grad haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich, wenn sie begehrbar, begrünt oder bekieselt sind.

Gauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung und Dimension Bezug auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Wandfläche nehmen. Wird bei einem Gebäude traufseitig eine oder mehrere Gauben vorgesehen, so dürfen diese 60 % der gesamten Traufbreite nicht überschreiten. Gauben müssen vom Umgang oder einer Kehle einen Mindestabstand von 1,50 m haben.

Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig.

Dachfenster sind bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune oder schwarze Ziegel zulässig.

4. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Markisen und Antennenanlagen

Vordächer und Eingangsüberdachungen sind dem architektonischen Gesamtcharakter des Gebäudes anzupassen. Es müssen, entsprechend der vorhandenen Fassadengestaltung, gleiche Baustoffe zum Einsatz kommen. Eingangsüberdachungen dürfen nicht mehr als 1,20 m aus der Fassade hervorstechen.

Markisen sind an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

5. Vorgärten

Einfriedigungen der Vorgärtenbereiche sollen mit regionale typischen Materialien realisiert werden (z.B. Kiefer- oder Fichtenholz, Feldstein- oder Klinkersockel in Kombination mit natürlichen Hecken). Nicht zulässig sind Materialien wie Beton oder Wellblech.

Die Höhe der Vorgarteneinfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Benachbarte Vorgärten müssen sich über Material und Höhe der Einfriedigung abstimmen.

Für die Bepflanzung der Einfriedigungen sind nur einheimische Laubgewächse zulässig. Ausnahme ist nur der ebenfalls einheimische Wacholder.

Rankgerüste sind in gestalterischer Einheit mit Einfriedigungen und Fassadenbegrünung zu wählen.

6. Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche sollen beim Endausbau der Straße mindestens 10 heimische Bäume gepflanzt werden.

Textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich der Eingriffe ist auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche, Flurstück 175/1, Flur 1, Gemarkung Wustrow, eine Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema b vorzunehmen. Die bestehenden topographischen Verhältnisse und Nadelgehölze sind zu erhalten.

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wustrow. In der TWZ III muß bei der Lagerung von und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit wasserbehördlichen Auflagen und 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 Bodenkundliche schrittlich und verbindlich mitzuteilen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planschnitts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BOB I S. 466) vom 22.04.93.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 - Geschloßflächenzahl

0,4 - G&E Grundflächenzahl

ID - Höchstmaß 1 Vollgeschloß Dachgeschoßbauweise

TH max 3,5m - Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Verkehrsfläche

BAUWEISE - BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)

ED - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o - offene Bauweise

--- - Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 4 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB)

--- - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R - Fuß- und Radweg

V - verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

--- - öffentliche Grünfläche

o - Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

--- - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

GW II - Grundwasserschutzzone II

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

o - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

o - Anpflanzung von Bäumen

o - Anpflanzung von Sträuchern

o - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach dem beiliegenden Pflanzschema a

o - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach dem beiliegenden Pflanzschema b

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

173/2 - Flurstücksnummer

o - Flurstücksgrenze

--- - geplante Grundstücksgrenze

--- - vorhandene bauliche Anlagen

--- - Höhenlinie

65,00 - Höhe über NN

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.86 (BOB I S. 253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionszieländerungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BOB I S. 466) sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 210-3 Seite 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BOB I S. 466) vom 22.04.93.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister