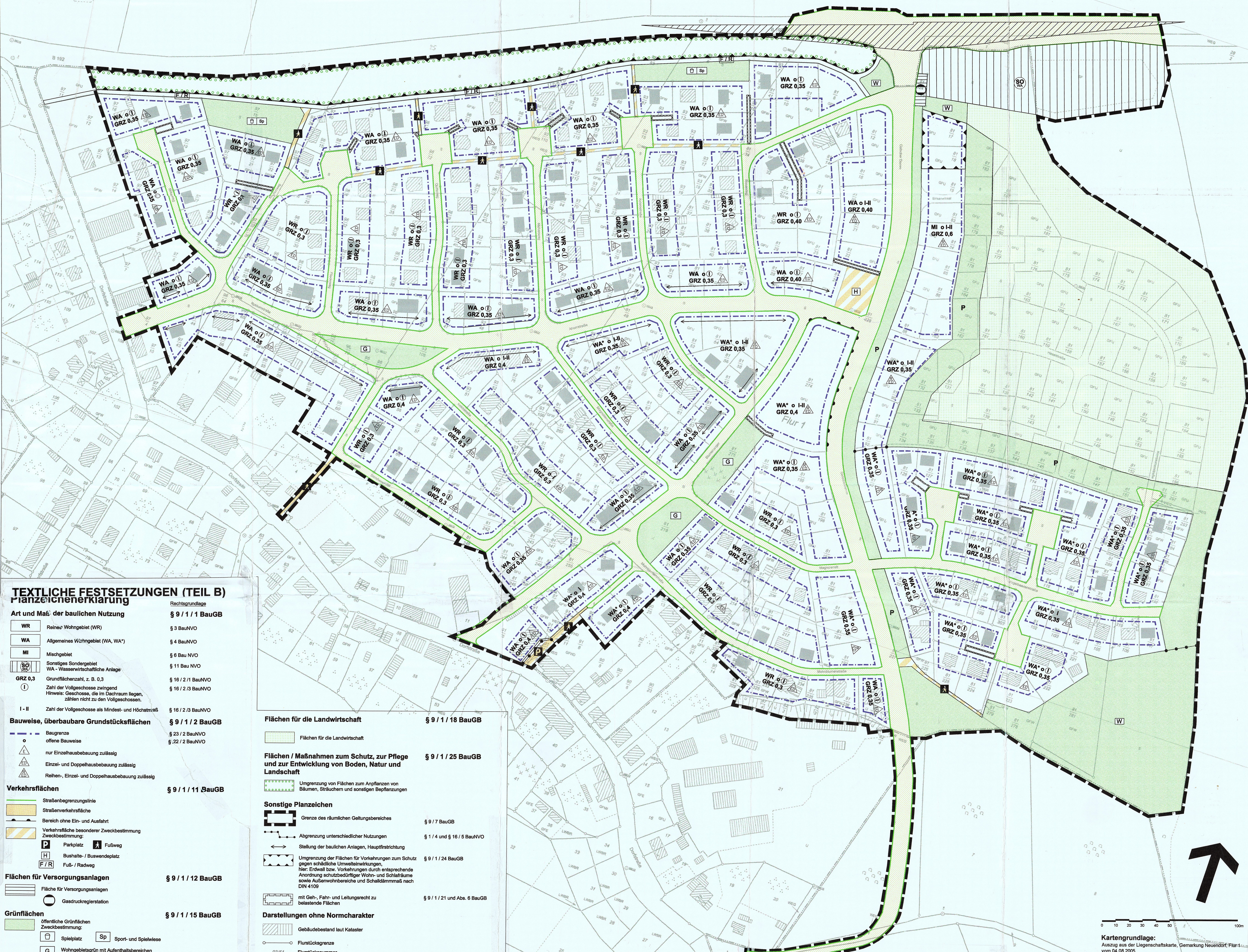


Gemeinde Wulkenzin, Landkreis Mecklenburg Strelitz

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)		
Pflanzenerklärung		
Art und Maß der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage	
WR	Reines Wohngebiet (WR)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*)	§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	WA - Wasserwirtschaftliche Anlage	§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z. B. 0,3	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
GRZ 0,3	Hinweis: Geschosse, die in Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen	
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		
Bauweise	§ 23 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	
offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	
▲	nur Einzelhausbebauung zulässig	
▲	Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig	
▲	Reihen-, Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig	
Verkehrsflächen		
▲	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
▲	Straßenverkehrsfläche	
▲	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▲	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
▲	Zweckbestimmung:	
P	Parkplatz	
A	Fußweg	
H	Bushalte- / Buswendeplatz	
F/R	Fuß- / Radweg	
Flächen für Versorgungsanlagen		
■	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
○	Gasdruckreglerstation	
Grünflächen		
■	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	Zweckbestimmung:	
■	Spielplatz	
■	Sport- und Spielwiese	
G	Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen (Wegen, Bänke, Gehwege, straßenbegleitende Parkplätze)	
W	Wiese, naturbelassen	
P	private Grünflächen	

Flächen für die Landwirtschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
■	Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen		
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
■	Stellung der baulichen Anlagen, Haupttrichterung	
■	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die im Falle einer Verletzung durch entsprechende Anordnung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche und Schallimmissionen nach DIN 4109	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
■	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
■	Gebäudebestand laut Kataster	
■	Flurstücksgrenze	
■	Flurstücknummer	
■	Gebäudebestand ergänzt nach örtlicher Begehung (Hauptgebäude), nicht eingemessen	
■	Sichtdreieck	

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 Landesbaudr.-M.-V. (L-BauO-M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M - V 2006 S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wulkenzin vom 07.07.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden nachfolgend aufgeführte nach § 4 Abs. 3 BauGB im WA und WA* ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Nr. 4 - Gartenbaubetriebe, Nr. 5 - Tankstellen.
Ausnahmsweise zulässig sind nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, Garni Hotel, Gästehäuser, Ferienapartment und Ferienhäuser.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauGB im WR ausnahmsweise zulässigen:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind im MI die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden im MI die nach § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die Sonstige Sondergebiet SO "Wasserwirtschaftliche Anlage" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Auffangen und Ableiten von Abwässern; hier Regenwasser.
Zulässig sind:
- Auffang- und Rückhaltebecken sowie Teiche
- sonstige technische Geräte und Anlagen zur Betreibung der Abwasserabteilung.
- Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahnoberfläche nicht übersteigen.
 - Die privaten Grünflächen auf dem Flurstück 33 dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Planbindungen (§ 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1a BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Der in der Planzeichnung umgrenzte Erdwall südlich der B 192 ist flächendeckend dicht mit Gehölzen, Laub- und Nadelbäumen zu bepflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Gatscher Damm" sind beidseitig der Fahrbahn Planstreifen anzulegen, die mit standortgerechten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Als Straßenbaum sind alleinstufig durchgehend in Reihe Linden anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Ahnstraße" sind einseitig Planstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Straßenbaum sind durchgehend in Reihe Ahornbäume anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Vogelbeerenstraße" sind beidseitig Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Im Wendebereich der stichförmig angelegten Wohnwege sind mit mindestens 2 Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Die Straßen-, Rad- und Gehbahnen sind in Pflastermaterial herzustellen. Fahrbahnen mit Schwarzdecke sind nur am Gatscher Damm und in der Ahnstraße zulässig.
 - Park- und Stellplätze sind in Pflastermaterial herzustellen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die der B 192 zugewandten Außenwände der geplanten Wohnhäuser gemäß DIN 4109, Tabelle 6 mit einem resultierenden, bewerteten Schalldruckmax. erf. R_{wres} = 30 dB herzustellen.
 - Innerhalb der im MI gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind:
- schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der der B 192 abgewandten Seite des Gebäudes unterzubringen
- Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen an der der B 192 abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
 - Auf den im MI gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die der B 192 zugewandten Außenwände der geplanten Wohnhäuser gemäß DIN 4109, Tabelle 6 mit einem resultierenden, bewerteten Schalldruckmax. erf. R_{wres} = 30 dB herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 L-BauO-M-V)

- Dächer Hauptgebäude
 - Im WA und WR sind nur folgende Arten des Satteldaches zulässig: Giebel- und Krüppelwalddächer; im WA und MI sind darüber hinaus außerdem Walddächer zulässig.
 - Im WA und WR sind Dachneigungen von 36° bis 48° zulässig; im WA* und MI von 27° bis 48°.
 - Zulässig sind Pfannen- und Biberschwanzdachdeckungen in den Farben rot und rotbraun, braun, anthrazit ohne Glasur.
 - Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- Fassaden Hauptgebäude
 - Im WA und WR ist nur Verbundmauerwerk zulässig; Teillflächen bis 25% der Gesamtansicht sind in Holz und bis zu 10% der Gesamtansicht in Putz zulässig.
 - Im WA und MI sind Putzfassaden zulässig sowie Varianten in Putz, Holz und / oder Verbundmauerwerk.
 - Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- Höhenlage Hauptgebäude
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe dürfen max. 0,5 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe liegen.
- Nebenanlagen
 - Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 L-BauO-M-V folgende Nebenanlagen nicht zulässig:
- Gasbehälter, sofern sie in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken
- Windkraftanlagen
- Antennenanlagen, sofern sie in öffentliche Straßenbereiche hineinwirken
- freileitende Werbeanlagen
Im WR sind außerdem Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung nicht zulässig.
- Zahl der Stellplätze
 - Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
- Einfriedigungen
 - Bei Einfriedigungen der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen:
- Hecken
- Mauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m
- Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe
- Maschendrahtzäune bis max. 0,8 m mit straßenseitiger Heckenpflanzung
- Prieleinschläge
- Ordnungswidrigkeiten
 - Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 L-BauO-M-V handelt, wer:
- die Dächer der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 - 1.4 ausführt
- die Fassaden der Hauptgebäude nicht wie Punkt 2.1 - 2.3 gestaltet
- die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 3.1 anordnet
- beim Bau von Nebenanlagen Punkt 4.1 nicht beachtet
- nicht mindestens 1 Stellplatz pro Wohnfläche nachweist
- Einfriedigungen nicht wie in Punkt 6.1 und 6.2 vorgegeben vornimmt.
 - Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 L-BauO-M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

HINWEISE

- Vor der Planung weiterer Bebauungen ist eine Neuberechnung der hydraulischen Bedingungen für das Regenwasserkanalnetz erforderlich.
- Im Ergebnis der hydraulischen Berechnung sind gegebenenfalls zusätzliche Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken bzw. im vorhandenen Regenwasserkanalnetz notwendig.
- Die entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.
- Im Quartier Gatscher Damm - Ahnstraße - Rosenberg und im MI-Gebiet in Nachbarschaft der B192 östlich des Gatscher Damms sind die genaue Anschlusspunkte für die Regenwasserabteilung mit der Tollerndorfer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB mbH) abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. In den darauf folgenden Jahren wurden Änderungen beschlossen. Die 1. Änderung ist nicht bestandskräftig geworden.
Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass zur Schaffung der Rechtsklarheit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 08.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Bauleitplan gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt wird.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgerufen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 12.02.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet worden. Die Gemeindevertretung hat am 15.04.2008 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt; die Auslegung soll verkürzt erfolgen.
Der überarbeitete Entwurf hat vom 01.07.2008 bis 17.07.2008 erneut öffentlich ausliegen; die betroffenen Behörden sind erneut zur Stellungnahme aufgerufen worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung des Grenzpunktes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.07.2009 geprüft.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.07.2009 von der Gemeindevertretung der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.2009 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit aufgestellt.
- Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgt am 21.08.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtsbezirks Wulkenzin.
Die Satzung ist am Ablauf des 21.08.2009 in Kraft getreten.



Projekt:	GEMEINDE WULKENZIN Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)
Auftraggeber:	Gemeinde Wulkenzin Amt Neuendorf Dorfstraße 36 17039 Nevenin
Plan:	Plan zur Satzung über die 1. Änderung
20070715 DWG 1 überarb. Entwurf.dwg (Plankonzept 1000)	Dipl.-Ing. R. Niefeldt
A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadplaner - beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810216	Phase: Satzung Datum: 07.07.2009 Maßstab: 1:1000