

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) PLANZEICHNUNG (TEIL A)

I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
 Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 15 BauNVO).

Im Gebiet WA 3 sind Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Grundstücken unzulässig, Stellplätze / Garagen sind in den ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätzen zu realisieren.

I.2) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

I.2.1) Ausrichtung der Aufenthaltsräume
 Im Lärmpegelbereich III sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und ähnliche, auf die der Straße abgewandte Seite zu orientieren.

I.2.2) Baulicher Schallschutz
 Im Lärmpegelbereich III sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und ähnliche, gemäß DIN 4109 mit einem erforderlichen resultierendem Schalldämmmaß von 35 dB auszuführen, bei lärmabgewandten Seiten innerhalb Lärmpegelbereich III sowie im Lärmpegelbereich II sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt mit einem erforderlichen resultierendem Schalldämmmaß von 30 dB auszuführen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen:
 Je vollendete 100 qm neu mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche ist auf dem eigenen Grundstück ein Baum in der Pflanzqualität H, DB, 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte können zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten um bis zu 5 m verschoben werden.

Flächen A 1 (Pflanzflächen):
 Auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen sind Gehölz- und Heckenbestände mit 2 Gehölzen auf 1 m Fläche zu pflanzen. Aus je 3 bis 5 Pflanzen sind Gruppen zu bilden, niedrige Gehölze sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen (stufige Heckenaufbau). Es sollen höchstens 60% Sträucher der Größe 40/60, o.B., mindestens 30% Sträucher der Größe 60/100, o.B. und mindestens 10% Heister, 2 x v, 200-250 gepflanzt werden.

Flächen A 2a (Ausgleichsfläche / Lärmschutzwall):
 70% der Gesamtfläche ist mit Sträuern der Größe 60/100, verpflanzt. (Pflanzabstand 1 m untereinander) zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als artenreiche Wiese zu entwickeln, die höchstens zweimal jährlich zu mähen ist. Das Mähgut ist zur Ausagerung der Flächen zu entfernen.

Flächen A 2b (Ausgleichsfläche):
 Die Fläche ist als artenreiche Wiese zu entwickeln, die höchstens zweimal jährlich zu mähen ist. Das Mähgut ist zur Ausagerung der Flächen zu entfernen. Auf der Wiese sind zwei Lesesteinhaufen aufzuschütten.

Fläche A 3 (Parkanlage):
 Die Fläche ist als offene Wiesenfläche mit zusammenhängenden, mindestens 30 qm großen Baum- und Gehölzgruppen herzustellen. 20% der Fläche sind mit Sträuern der Größe 60/100, verpflanzt mit Pflanzabstand von 1 m zu bepflanzen. Außerdm sind auf der Fläche 8 Bäume standortgerechter Arten in der Pflanzqualität H, DB, 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fläche A 3a (Parkanlage):
 Die Wiesenfläche ist höchstens fünfmal, vorzugsweise zweimal im Jahr zu mähen.
I.3.3) Maßnahmen zur Grundwasserüberbildung / Flächenversiegelungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Alle Flächenversiegelungen, die nicht durch Kfz-Verkehr genutzt werden, sind mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Betonunterbau und Fugenverguss oder andere, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindermende Bauweisen, sind unzulässig.

I.3.4) Grünflächen
Verkehrsgrün: Auf den Verkehrsgrünflächen sind intensiv gepflegte Wiesen- oder Staudenflächen anzulegen. Die Wiesenflächen sollen höchstens fünfmal, vorzugsweise dreimal jährlich gemäht werden. 15 % der Gesamtfläche ist mit Sträuern der Mindestpflanzqualität 60/100, verpflanzt im Abstand von 1 m zu bepflanzen.

III) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
III.1) Dachform / Material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Dächer sind als Sattel-, Zwillings-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen, davon ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Dachaufbauten sowie Dächer von Carports.
 Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken; ausgenommen sind Fälle, in denen die Firstsrichtung in der Planzeichnung vorgegeben ist.
 Glasierete Ziegel in den Farben blau, grün und lila sowie Kunststreu sind unzulässig.

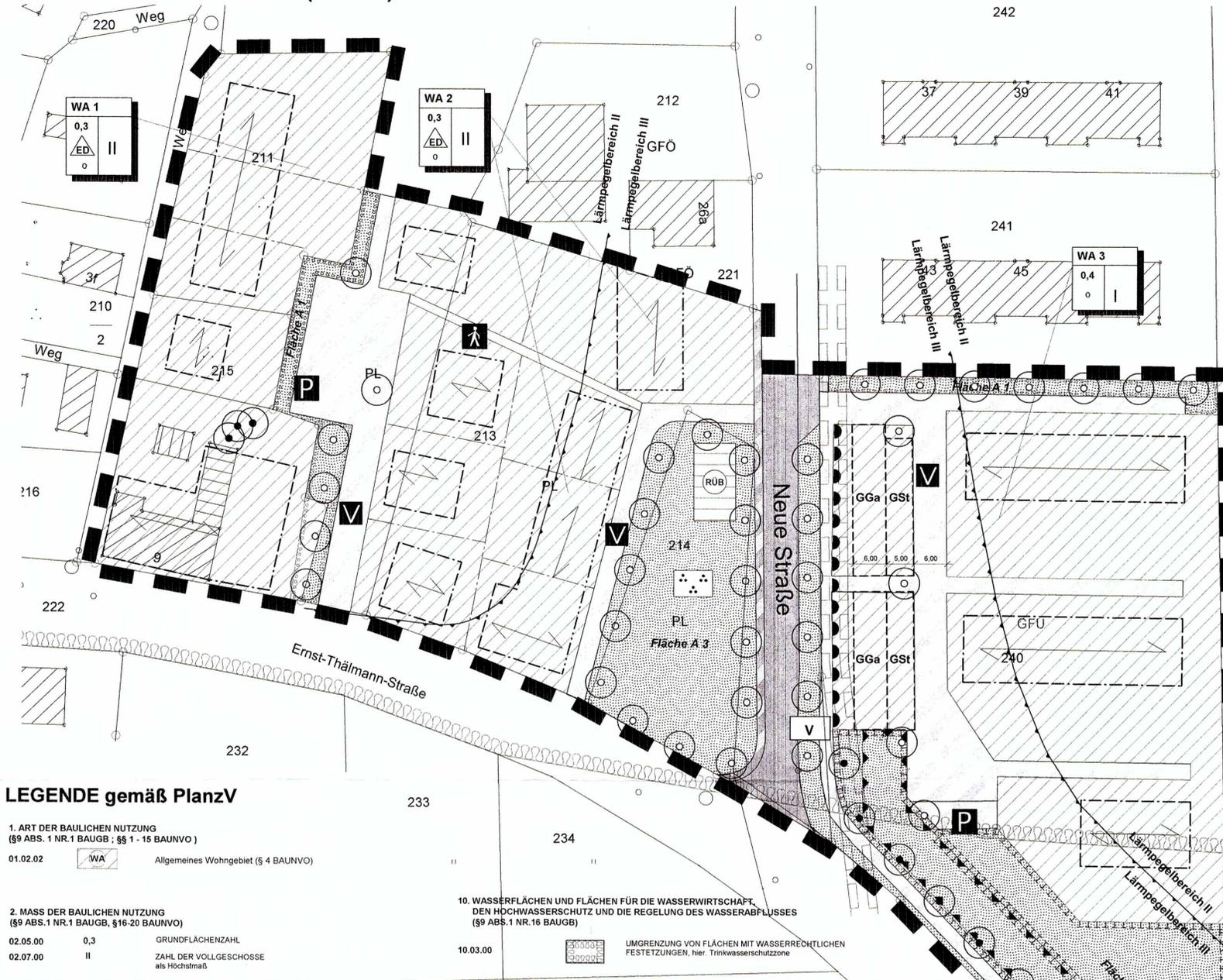
III.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.
III.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
 Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
 - Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe
 - Holzlatenzäune mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe
 - lebende Einfriedungen (Hecken aus Laubgehölzen) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgeplanzter Stabigerzaun)
III.4) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 3 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 1,5 qm, nicht überschreiten.
III.4.5) Gemeinschaftsanlagen / GGa (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
 Die Gemeinschaftsgaragen entlang der Neuen Straße sind mit einem geeigneten Dach mit 35 Grad Neigung zu versehen. Die der Neuen Straße zugewandte Seite ist mit Fenstern zu versehen. Geschlossene Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 2) UND HINWEISE (III.3 bis III.5)
III.1) Bodenkennlinie
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Trinkwasserschutzzone III
 Für die Bereiche des Plangebiets, die in der Trinkwasserschutzzone III liegen, besteht Schutzstatus gemäß § 136 LWaG M-V. Die in der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen sind zu beachten.

III.3) Ordnungswidrigkeit
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III.4) Bodenschutz
 Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.



LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 1 - 15 BAUNVO)

01.02.02 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16-20 BAUGB)

02.05.00 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 02.07.00 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
 03.01.01 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULASSIG
 03.04.00 BAULINIE
 03.05.00 BAUGRENZE

6. VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.01.00 STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 06.02.00 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 06.03.00 FUSSGÄNGERBEREICH
 06.03.01 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 06.03.02 VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
 06.04.00 EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSSANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

07.00.00 REGENRÜCKHALTEBECKEN
 ZWECKBESTIMMUNG: REGENRÜCKHALTEBECKEN

9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00 GRÜNLÄCHEN
 ZWECKBESTIMMUNG: OFFENTLICHE PARKANLAGE
 VERKEHRSGRÜN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 ABS.1 NR.16 BAUGB)

10.03.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN, hier: Trinkwasserschutzzone

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.01.01 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.02.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.02.00 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.02.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

15.03.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

15.03.01 GGA Gemeinschaftsgaragen
 GST Gemeinschaftsstellplätze

15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
 hier: Leitungsrecht für Versorgungsträger

15.06.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES (§ 1 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)
 hier: Lärmschutzwall / Abgrenzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

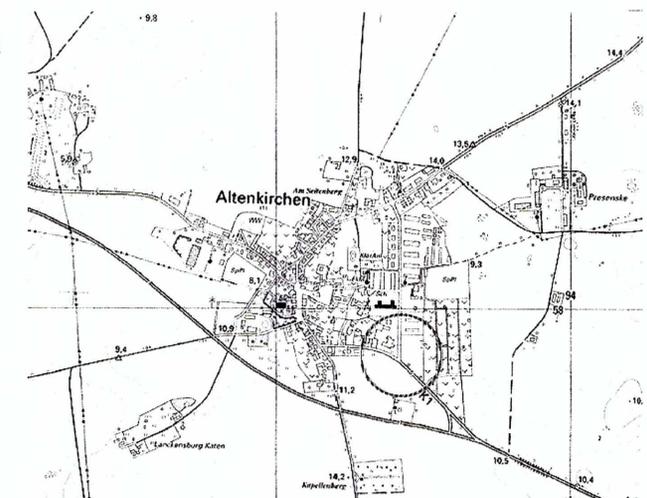
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2005 per 17/1 BauGB mit Beschluss-Nr. 74-14/1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Neue Straße" aufzustellen.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständigen mit der Planungsanzeige vom 1.1.1998 eingereichten Unterlagen sind geprüft.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin
- Die förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 19 BauGB wurde durchgeführt.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2005 per 17/2 BauGB mit Beschluss-Nr. 2 "Neue Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textlichen Festsetzungen (Teil B), zur Ausfertigung beschlossen.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 19 BauGB am 19.09.2005 im Amt Witlov vom 19.09.2005 bis einschließlich 23.09.2005 und von 14.00 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 Uhr sowie freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht zum ersten Mal öffentlich ausliegen.
 Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung ist vom 19.09.2005 bis einschließlich 23.09.2005 durch Aushänge ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Begründung und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "Neue Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textlichen Festsetzungen (Teil B), zur Ausfertigung beschlossen.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 19 BauGB am 19.09.2005 im Amt Witlov vom 19.09.2005 bis einschließlich 23.09.2005 und von 14.00 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 Uhr sowie freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht zum zweiten Mal öffentlich ausliegen.
 Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung ist vom 19.09.2005 bis einschließlich 23.09.2005 durch Aushänge ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin
- Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie der Planzeichnung und des Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
 Gemeinde Altenkirchen, den 19.09.2005, S. 8, Bürgermeisterin

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 "Neue Straße".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (VOBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2005, folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 "Neue Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
 Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bernd Rahn
 Waldhornstr. 28, 38181 Karlsruhe
 uhlig-partner@online.de www.uhlig-partner.de
 0721 37 85 64 0172 96 83 611

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 2 "Neue Straße" Satzung