

Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Mühlenberg"

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Zirkow, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Zirkow vom 03.12.1999. Die Öffentlichkeitsbeteiligung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... erfolgt.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 17 Abs. 1 LfVO beteiligt worden.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 03.04.2000 durchgeführt.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), Textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) und Ortslichen Bauvorschriften beschlossen sowie die Begründung dazu genehmigt und zur Auslegung bestimmt.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), Textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung), Ortslichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ... bis ... am ... im ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der ... Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom ... bis ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

6. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... aufgefordert worden (Beteiligung nach § 6 BauGB).

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist am ... mitgeteilt worden.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

8. Der Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg (Teil A der Satzung) und Textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) sowie die Ortslichen Bauvorschriften wurden am ... von der Gemeindevertretung Zirkow als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung ... genehmigt.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

9. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg wurde mit Verfügung der Unteren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

11. Der Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg, Gemeinde Zirkow, wird hiermit angesetzt.

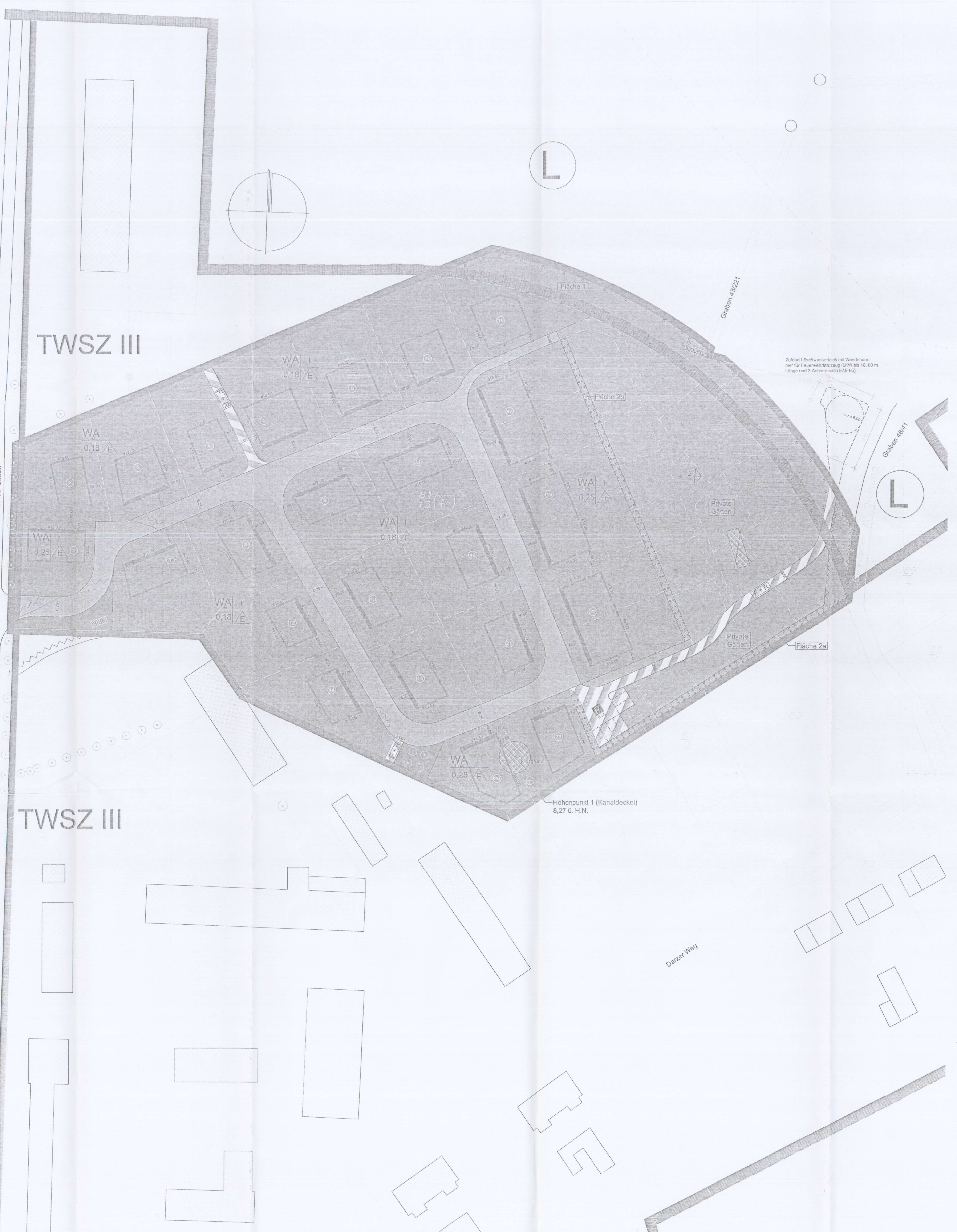
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 Wohngebiet am Mühlenberg sowie die Stelle, bei der die Satzung, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften und Begründung auf Dauer während der Dauer, indem von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Aushang am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...

13. Der katastrmäßige Bestand am ... wird als ... mit bescheinigt. Hinsichtlich der lagebezogenen Darstellung der Grenzpunkte gilt es vorab, dass eine Prüfung zur Probe erfolgt, da die rechtswirksamen Flurstückskarten in der ... Vorlage; Regrasurkarten können nicht abgefragt werden.

Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...
Zirkow, (Siegel) Der Bürgermeister ...



Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Mühlenberg"

Präambel
Beschluss-Nr.: ...

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) n. F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Zirkow und mit Genehmigung der Unteren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Rügen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet Am Mühlenberg, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 68 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (SGBL M-V S. 458), geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LbauO-M-V vom 28. März 2001 (SGBL M-Vop. Gl. Nr. 2130-3) erlassen.

Legende (gemäß Planzeichenverordnung 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1-Vio	1-Vio
-------	-------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (z.B. 0,25)	z.B. 0,25
maximale Zahl der Vollgeschosse (z.B. 1)	z.B. 1

BAUWEISE (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB)

- Nur Einzelbau zulässig (§ 22 BauVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauVO)
- Bauweise (§ 23 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 BauVO)

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Pub- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche

GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Private Gärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünpflanzen (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)	maßgebliches Außenlängenmaß (m)	erforderliches restierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (dB)	Außenbauteile in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
I	bis 4,5	30	20	20
II	4,5 bis 9	30	20	20
III	9 bis 15	35	20	20

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1), Nr. 10 BauGB)
- Lärmgebiete (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB)
- Standort für Sammelkontainer (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 BauO-M-V)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 (1) und § 10 (1) BauVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Gegliederte Grundstücke oder sonstige Planung
- Gebäudebestand
- Vorhandene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, kurz: wegfallen

Textliche Festsetzungen (Teil B der Satzung)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauVO ausnahmsweise zulässigen Mithausen:
- Bereiche des Bebauungsgebietes mit einer Bebauungsdichte über 6 Betten
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und ausgeschlossen sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)**
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO)
Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachkonstruktion) ist:
- für Hauptgebäude mit 3,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden
- für Nebengebäude gemäß § 14 BauVO mit 2,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt.
Die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden wird als Höhe H für das jeweilige Gebäude bzw. Bauteil festgesetzt. Die dem jeweiligen Bauteil (einer Baumasse) zugeordnete maximale Höhe ist im zugehörigen Teil der Bebauungspläne zu verdeutlichen. Die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Baufeld Nr.	max. Höhe Oberkante Fertigfußboden
1 - 5	10,00 m ü. NN
6 - 9	9,50 m ü. NN
10 - 15	9,00 m ü. NN
16 - 20	8,50 m ü. NN
21 - 23	8,00 m ü. NN

Von der festgesetzten maximalen Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn eine der Anpassung an bestehende oder zulässige bauliche Anlagen dienen und sich in die Eigenart der räumlichen Umgebung einfügen.

Als freie Höhepunkt innerhalb des Plangebietes sind die zeichnerisch festgesetzte und in der Ortsliste vorhandene Höhepunkte mit einem entsprechenden Höhenwert über H.N.

2.2 Doppelfußbodenbebauung
Bei einer Doppelfußbodenbebauung sind die Traufhöhe und die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden der Doppelfußboden einheitlich auszubilden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB)
3.1 Bauweise
Ausnahmsweise können Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, etc. um maximal 1,50 m von der festgesetzten Baugrenze vor- und zurücktreten.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1), Nr. 3 BauGB)
Die Grundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² groß sein.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauVO)
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauVO sind in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 (2) BauVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO)
Stellplätze, überdachte Stellplätze Carports und Garagen sind zwischen Gebäude und solcher Grundstücksgrenze zu errichten. Garagen müssen mindestens Zufahrten von 6,00 m Länge bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zuweisen.

7. Bauliche Vorkahrungen zum Schutz gegen Lärm (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufächer) liegen in den zeichnerisch festgesetzten Lärmgebieten I, II oder III.
In Abhängigkeit vom Lärmgebiet bzw. maßgeblichen Außenlängenmaß sind die dem Lärm zugewandten Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß des Außenbauteils entsprechend der folgenden Tabelle auszuführen:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünpflanzen (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)	maßgebliches Außenlängenmaß (m)	erforderliches resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (dB)	Außenbauteile in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
I	bis 4,5	30	20	20
II	4,5 bis 9	30	20	20
III	9 bis 15	35	20	20

7.2 Durch die Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite gilt abweichend von dem für jedes Grundstück zeichnerisch dargestellten Lärmgebiet ein um eine Stufe niedrigeres Lärmgebiet.
7.3 Mindestens ein Fenster pro Schlafraum und Kinderzimmer ist entweder zur larmabgewandten Seite des Gebäudes zu orientieren oder mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

8. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1), Nr. 10 BauGB)
Die Entscheidungsbereich der Grieben 48/41 und 48/221 ist auf einer Breite von 7,00 m ab der Bauschranke von Bebauung, Befriedungen und Zäunen freizuhalten. Für den Wasser- und Bodenverbund sind die Zugänglichkeit dieses Bereiches sicherzustellen.

9. Ausgleichsmaßnahmen und sonstige gründerische Festsetzungen

9.1 Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB i. V.m. § 9 (1), Nr. 25 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A) der Satzung festgesetzte Planfläche 1 ist zu 25 % mit standortgerechten Bäumen (3 x verpflichtet, mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemessen in 1,20 m Höhe) und zu 75 % mit standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (siehe Planfläche 1). Je 3 m² ist ein Strauch und je 25 m² ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens 12 Bäume und 200 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat mehrheitlich zu erfolgen. Die Baum- und Strauchgruppe ist frei wachsend zu belassen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB i. V.m. § 9 (1), Nr. 25 BauGB)
In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Bäume (3 x verpflichtet, mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemessen in 1,20 m Höhe) als Allee (doppelseitig Bäume) bzw. Baumreihe zu pflanzen. Bei den ersten 100 m bis zur Aufhebung der Verkehrsfläche als Parkfläche hat die Pflanzung als Allee zu erfolgen. Die Pflanzung wird als Baumreihe den Außenrand entlang angelegt. Der Abstand der Bäume kann aufgrund der Artfächer der Grundstücke zwischen 8,00 m und 12,00 m schwanken. Im Bereich von Kurven und Kreuzungen ist der Mindestabstand dem Straßenniveau anzupassen. Es sind mindestens 30 Bäume der Baumart Baumhasel (Corylus colurna) zu pflanzen. Um die Bäume ist eine wasserundurchlässige Fläche von 12 m² einzuhüllen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Öffentliche Grünfläche, Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB i. V.m. § 9 (1), Nr. 25 BauGB)
Es sind 4 Bäume der Baumart Baumhasel (Corylus colurna), 3 x verpflichtet, mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemessen in 1,20 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.4 Private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB i. V.m. § 9 (1), Nr. 25 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Planflächen 2 und 2a sind mit bis zu 200 m hohen und mind. 2,00 m breiten Hecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (siehe Planfläche 2). Mind. je 3 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.5 Baumplanungen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB)
Je 100 m² versiegelte Fläche ist ein Obstbaum einer regional bedingten Obstbaumart als Baumhasel mit einer Stammhöhe von 2,00 bis 2,50 m zu pflanzen.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)
Die öffentlichen Fuß- und Radwege, der öffentliche Parkplatz sowie die Zufahrt der Feuerwehr, die Stellplätze der privaten Grundstücke sowie Privatzufahrten, Zugängen und Terrassen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

9.7 Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)
Die auf den privaten Grundstücken durch voll- oder teilherabgeleitete Flächen (Dachflächen, Terrassen, Zugängen etc.) anfallende Niederschlagswasser ist über die bauliche Bausubstanz auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Pflanzenliste
Planfläche 1
Straucher: Berberitze (Berberis vulgaris), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Gemeiner Hasel (Corylus avellana), Europäische Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigelt der Weißdorn (Crataegus caryocarpa), Pfaffenkirschen (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weißblau Rose (Rosa multiflora), Eiberröhrchen (Rosa spinosissima), Bronzrose (Rosa feddesii), Himbeere (Rubus idaeus), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Voller Schreibler (Vitex rotundifolia).
Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sanddorn (Elaeagnus argentea), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Rosa eucalyptata), Weidenröschen (Flora coronata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

Planfläche 2
Straucher: Berberitze (Berberis vulgaris), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Gemeiner Hasel (Corylus avellana), Europäische Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigelt der Weißdorn (Crataegus caryocarpa), Pfaffenkirschen (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weißblau Rose (Rosa multiflora), Eiberröhrchen (Rosa spinosissima), Bronzrose (Rosa feddesii), Himbeere (Rubus idaeus), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Voller Schreibler (Vitex rotundifolia).
Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sanddorn (Elaeagnus argentea), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Rosa eucalyptata), Weidenröschen (Flora coronata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

B. Ortsliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 BauO-M-V)

1. Dachform
Für Hauptgebäude und Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind Satteldächer (SD), Walddächer (WD) und Krüppeldächer (KD) zulässig. Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 38° - 48°, für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze Dachneigungen von 15° - 43° zulässig.

2. Dachdeckung
Für Hauptgebäude sind Dachziegel-, Dachstein- und Rohrendeckungen zugelassen. Dachziegel- und Dachsteindeckungen sind nur in folgenden Farben zulässig: weißrot, vergleichsweise wie RAL 3003 schwarzrot, vergleichsweise wie RAL 3007 braunrot, vergleichsweise wie RAL 3015 anthrazitgrün, vergleichsweise wie RAL 8018 schwarzgrün, vergleichsweise wie RAL 7016 schwarzgrün, vergleichsweise wie RAL 7021.

Wenn für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze Dachziegel oder Dachstein verwendet, sind diese in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Dachgäuben
Dachgäuben sind bis zu maximal einem Drittel der Firsthöhe zulässig. Die Oberkante der Dachgäube wird mit max. 7,00 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt (§ 9).

4. Türen- und Fensterformate
Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Formate auszubilden.

5. Fassadenmaterialien und Farben
Die Fassade ist als Putz-, Vollziegel- oder als Fachwerkfassade auszubilden. Vorgesehene Flachputze sind unzulässig. Komplementärdecksche Elemente z.B. Dachziegel und Glasblöcke, sind aus anderen Materialien zuzulassen.

Für die geputzte Fassade bzw. Fachwerkfassade sind folgende Farben zulässig: perlweiß, vergleichsweise wie RAL 9013 hellblau, vergleichsweise wie RAL 1015 cremeweiß, vergleichsweise wie RAL 9001 grauweiß, vergleichsweise wie RAL 9003 hellrot, vergleichsweise wie RAL 9010 sowie hellgelbe Pastellöne.

Für die Klinkerfassaden sind folgende Farben zulässig: rubinrot, vergleichsweise wie RAL 3003 weißrot, vergleichsweise wie RAL 3008 ordnrot, vergleichsweise wie RAL 3009 braunrot, vergleichsweise wie RAL 3011 rotbraun, vergleichsweise wie RAL 8012.

Komplementärdecksche, soweit es sich nicht um kratzempfindliche Farben handelt, sind für Fassadenmaterialien wie Giebelböden, Dachziegel und Sockelbereiche zuzulassen.

6. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie
Solarenergieanlagen sind im Bereich der Dach- und Fassadenflächen allgemein zulässig.

7. Balkone und gläserne Bauten
Balkone und gläserne Verbindungsbauwerke sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Wintergärten, welche vom Hauptgebäude thematisch getrennt sind und der passiven Nutzung der Solarenergie dienen, zulässig.

8. Mülltonnen und Sammelkontainer
Die Stellplätze für Mülltonnen auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Sammelkontainer auf den öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen anzupflanzen.

9. Einfriedung der Wohngrundstücke
Zulässig sind Einfriedungen in Form von Laubbäumen, Holzlatenzäunen mit geringer Bodenständigkeit und Festsetzungen aus Holz. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, Einfriedungen von Hausgärten bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Als Vorgarten wird die zwischen unmittelbarer Erschließung und dem Baukörper sowie den sonstigen Grundstücksflächen liegende Grundstücksfläche bestimmt.

C. Nachrichtliche Hinweise

1. Frühgeschichtliche Bodenfunde
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich verständlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sind und evtl. archäologische Funde gem. § 11 DSOG M-V unverzüglich melden und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSOG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderter Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Schädliche Bodenveränderungen
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgemacht (wie unrationale Bodenveränderung oder -erweiterung, Anhalt von wertvollen Pflanzenspezialitäten, Ausgraben oder Reste alter Anfahrtswege), ist der Auszubeholder gem. den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Arbeit (AGA) zu untersuchen. Über diese Art Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Veränderung bzw. eine Befestigung des Auszubeholders zu entscheiden.

3. Genehmigungsfähige Vorhaben
Gemäß § 35 Abs. 5 LbauO-M-V müssen genehmigungsfähige Baumaßnahmen ebenso wie genehmigungsbedürftige Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Planung:
Joachim Beisel
Diplom-Ingenieur Architekt
Dobbergrünweg 68
53639 Königswinter
Tel.: 02223-6069-0
Fax: 02223-6069-59

Planinhalt: Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Mühlenberg" Gemarkung Darz Flur 1, Flurstück 81/11

Maßstab: 1:500
Planungsstand: 14.10.03