

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Ergänzungen werden **fett** und *kursiv* dargestellt, ~~gestrichelte~~-Festsetzungen werden als solche gekennzeichnet.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
allgemeines Wohngebiet WA

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen abweichend bis zu 75 % vom Hundert überschritten werden.

2. Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe — OK EFH (Angabe über HN)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Baufeld 1 :	9,30 m ü. HN	Baufeld 6 :	9,00 m ü. HN
Baufeld 2 :	9,00 m ü. HN	Baufeld 7 :	9,50 m ü. HN
Baufeld 3 :	9,00 m ü. HN	Baufeld 8-7 :	10,00 m ü. HN
Baufeld 4 :	9,00 m ü. HN	Baufeld 9-8 :	10,50 m ü. HN
Baufeld 5 :	9,00 m ü. HN	Baufeld 10-9 :	10,50 m ü. HN

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 15 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind freiwachsend zu halten.

Für **Baumpflanzungen** sind Heister, Höhe > 175/ 200 (cm) zu verwenden. Je laufende 10 m der Pflanzflächen ist ein Baum zu pflanzen. Für die **Sträucherpflanzung** sind Sträucher, Höhe > 120/ 150 (cm) zu verwenden. Es ist eine zweireihige Pflanzung vorzunehmen, wobei je 2 m² ein Gehölz zu setzen ist.

5. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanVz in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 — 14 cm zu verwenden.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste

Baumarten:	Straucharten:
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Sandbirke (<i>Betula pendula</i>), Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Bergulme (<i>Ulmus glabra</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>),	Roter Hartiegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Zweigiffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Eingriffliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>), Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>), Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Blutjohannesbeere (<i>Ribes sanguineum</i>), Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Forsythie (<i>Forsythia intermedia</i>),

Nachrichtliche Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Hinweise zu Bodenfinden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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 Bodendenkmalchutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Wasserfassung „Karow“, Trinkwasserschutzzone III.

3. Immissionsschutz

Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109:1998-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab. 8) festgesetzt. Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1998-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenschalldämmung besteht bei geöffneten Fenstern nicht. Gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ist beim Neubau von Wohngebäuden in den Lärmpegelbereichen II und III wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlaf geeigneter Raum mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

4. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Dächer

a) Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind:

für die Baufelder 1 — 6 27° — 50°

und

für die Baufelder 7 — 9 38° - 50° zulässig.

c) Als Material für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und —steine zulässig.

d) Farben für die Dächer:

weinrot	vergleichsweise wie RAL 3005
schwarzrot	vergleichsweise wie RAL 3007
oxidrot	vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot	vergleichsweise wie RAL 3011
kastanienbraun	vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau	vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau	vergleichsweise wie RAL 7021
signalschwarz	vergleichsweise wie RAL 9004

2. Fassade

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen.

b) Farben für die geputzte Fassade: Farben für Klinkerfassaden

perlfarbig	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
cremefarbig	vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß	vergleichsweise wie RAL 3003
reinweiß	vergleichsweise wie RAL 3005

- zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009

und hellgrün, braunrot vergleichsweise wie RAL 3011 rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012

Kräftege oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.

Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen) sind in der Gestaltung zugelassen.

3. Die Errichtung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien ist im Plangebiet zugelassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.01.2014 bekannt gemacht durch Aushang vom 17.06.2014 bis 03.07.2014.

Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, eine Außenbereichssatzung aufzustellen, informiert worden.

Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 07.04.2014 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 12.06.2014 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 07.07.2014 bis zum 15.08.2014 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.06.2014 bis zum 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.09.2014 geprüft.

Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

8) Die Satzung wurde am 15.09.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen auf Rügen, den 22.9.14

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

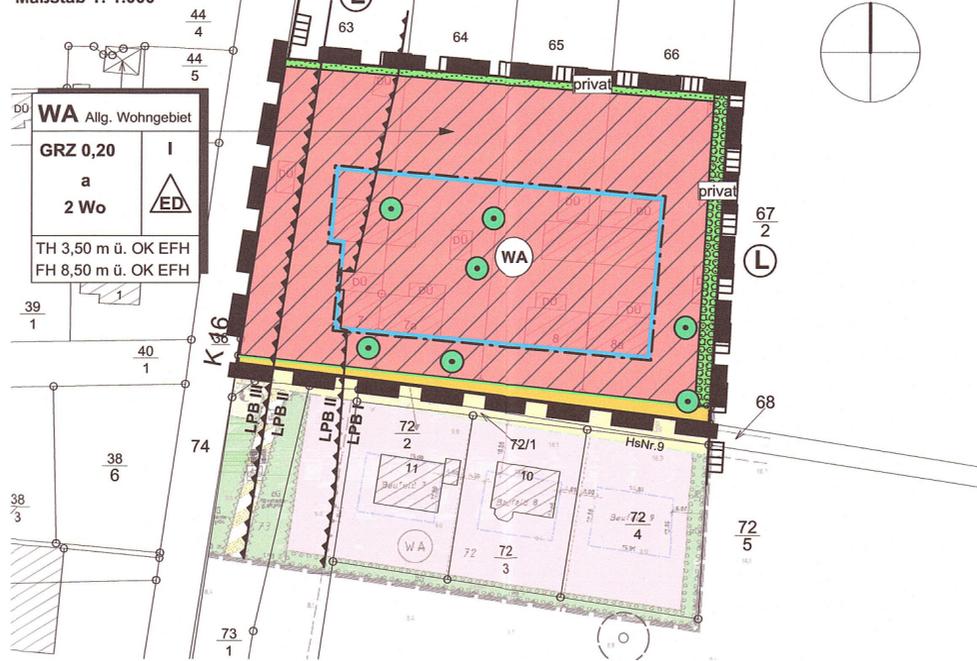
Zirkow, den 01.10.2014 Bürgermeister

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Zirkow, den 06.01.2015 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 1-11 BauNVO)

	WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	private Grünflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,2	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
TH 3,50m ü. OK EFH	Höhe baulicher Anlagen
FH 8,50m ü. OK EFH	Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Abweichende Bauweise maximale Gebäudelänge 26,5 m
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	private Grünflächen
--	---------------------

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt (Schutz gem. Baumschutzsatzung)

Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s.a. TF Pkt. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

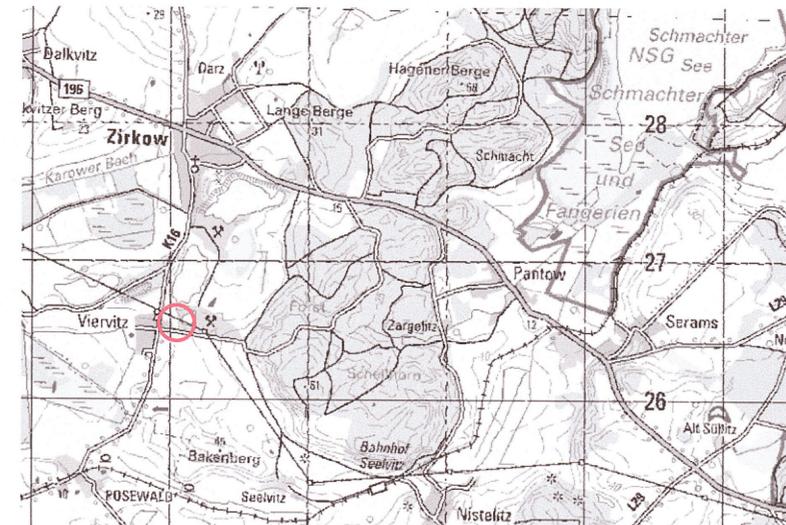
SONSTIGE PLANZEICHEN

Lärmpegelbereich der DIN 4109 (§ 9 Abs. 7 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE ZIRKOW

über die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Viervitz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.03.2014 folgende Satzung über die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Viervitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und örtlichen Bauvorschriften erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich
raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Zirkow

1. Ergänzung und Änderung des B-Planes

mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Wohngebiet Viervitz" Satzungsexemplar

Fassung vom 20.03.2014; Stand 20.08.2014

Maßstab 1: 1000