

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1. Art 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,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend bis zu 65 % 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 : 10,00 m ü. HN
Baufeld 4 : 9,00 m ü. HN	Baufeld 9 : 10,50 m ü. HN
Baufeld 5 : 9,00 m ü. HN	Baufeld 10 : 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.

Für laufende 10 m der Pflanzflächen ist ein Baum zu pflanzen.

Für die Strauchbepflanzung sind Sträucher, Höhe > 120/150 (cm) zu verwenden. Es ist eine **zweireihige einreihige Pflanzung als Heckenstruktur** 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 PlanZV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

6. Schutz der Bäume gem. Baumschutzsatzung Zirkow

Die mit dem abgewandelten Planzeichen 13.2 PlanZV (gestrichelte Umrandung) in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bäume, müssen bei geplanter Fällung, zum gegebenen Zeitpunkt gem. Baumschutzsatzung Zirkow, der jeweiligen Fassung, kompensiert werden.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste

Baumarten:

- Spitzahorn (Acer platanoides),
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
- Sandbirke (Betula pendula),
- Gemeine Esche (Fraxinus oxylepis),
- Stieleiche (Quercus robur),
- Traubeneiche (Quercus petraea),
- Bergulme (Ulmus glabra),
- Hainbuche (Carpinus betulus),

Straucharten:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Haselnuss (Corylus avellana),
- Himbeere (Rubus idaeus),
- Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum),
- Hundsrose (Rosa canina),
- Bibernellose (Rosa pimpinellifolia),
- Brombeere (Rubus fruticosus),
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
- Traubenholunder (Sambucus racemosa),
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare),
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Forsythie (Forsythia intermedia)

Nachrichtliche Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. 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 Bodendenkmalpflege 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 Wasserefassung „Karow“, Trinkwasserschutzzone III.

3. Immissionsschutz

Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellte 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 Innenschallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht. Gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzanordnungen“ 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

1. 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,

ergänzend auch sonstige Verkleidungen wie z.B. Holz. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen.

b) Farben für die geputzte Fassade:

Farben für Klinkerfassaden

perleweiß	vergleichsweise wie RAL 1013	reinweiß	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015	hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß	vergleichsweise wie RAL 9001	ziegelrot	
signalweiß	vergleichsweise wie RAL 9003	rubinrot	vergleichsweise wie RAL 3003
reinweiß	vergleichsweise wie RAL 9010	weinrot	vergleichsweise wie RAL 3005
- zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün		oxidrot	vergleichsweise wie RAL 3009
		braunrot	vergleichsweise wie RAL 3011
		rotbraun	vergleichsweise wie RAL 8012

Kräftige 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 09.11.2015, bekannt gemacht durch Aushang vom 07.04.2016 bis 23.04.2016.

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

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

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2016 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 06.04.2016 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 25.04.2016 bis zum 10.06.2016 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 07.04.2016 bis zum 23.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2016 geprüft.

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

8) Die Satzung wurde am 05.12.2016 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 13.12.16 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen auf Rügen, den 10.12.16

Bürgermeister

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Zirkow, den 22.12.2016

Bürgermeister

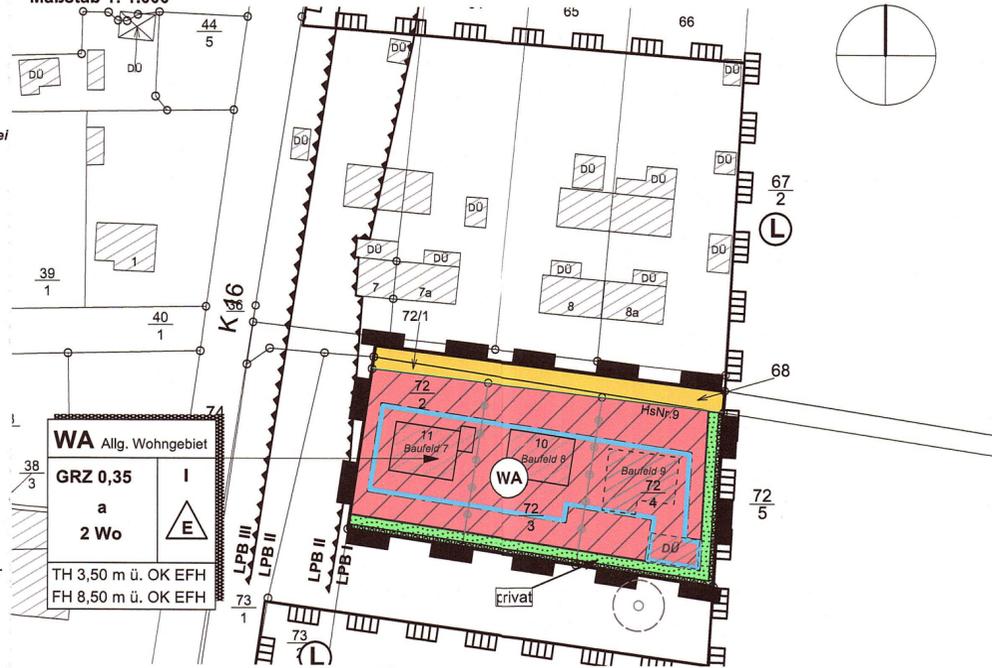
10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.12.16 in 28.01.17, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.12.16 bis zum 28.01.17 ortsüblich bekanntgemacht 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.1.17 in Kraft getreten.

Zirkow, den 24.01.2017

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)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

TH 3,50m ü.OK EFH Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe

FH 8,50m ü.OK EFH

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a Abweichende Bauweise maximale Gebäudelänge 17,0 m

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat private Grünflächen

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

L 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)

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

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung von Baufeldern mit unterschiedlicher Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe

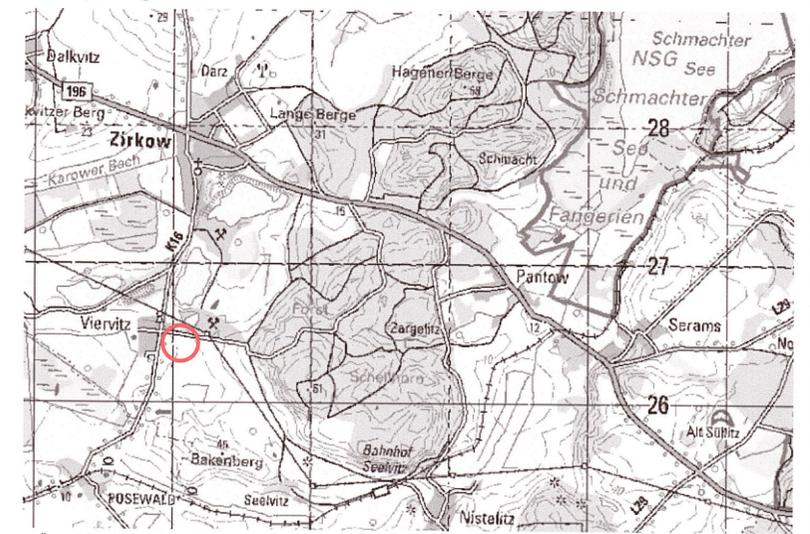
Nachrichtlich

Auf der Grundlage von Luftbildern ergänzte Plangrundlage

SATZUNG DER GEMEINDE ZIRKOW

über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Viervitz" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05. Dezember 2016 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Viervitz" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.



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
3. Änderung des B-Planes
mit örtlichen Bauvorschriften
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht
Nr. 4 "Wohngebiet Viervitz"
Satzung

Fassung vom 12.01.2016; Stand 19.10.2016 Maßstab 1: 1000