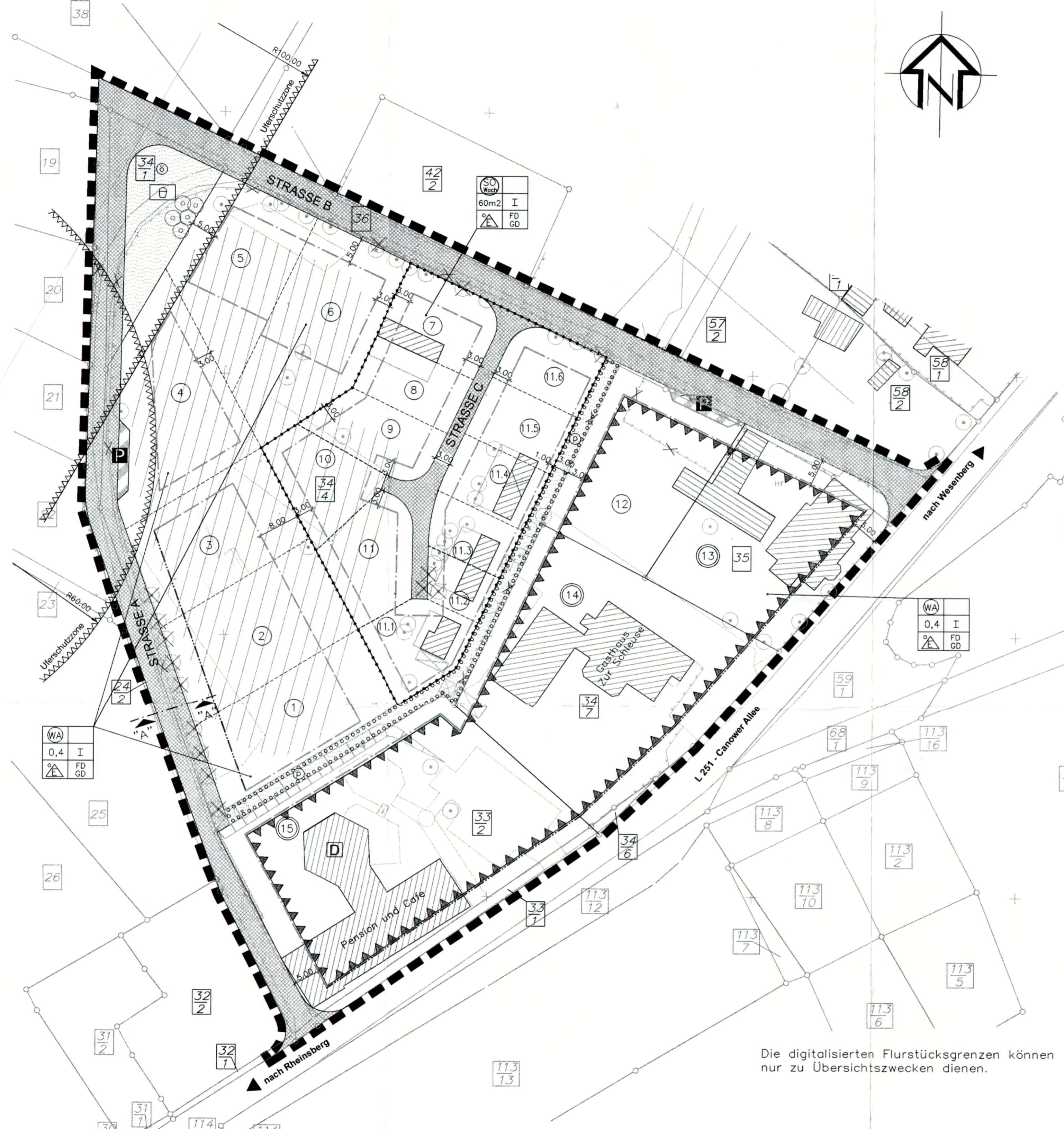


BEBAUUNGSPLAN "NR.01/95 - WOHNEN IN CANOW"

GEMEINDE WUSTROW, LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (geänd. d. Art. 12 d. Gesetzes v. 23.07.2002, BGBl. I S. 2850) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V s. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~23.02.06~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/95 "Wohnen in Canow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl. I S. 58, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
(WA)	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
(S)	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Sondergebiete, die der Erholung dienen, Wochenendhausgebiete	§ 10 BauNVO
0,4	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
60 m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16,17 BauNVO
I	max. Grundfläche	§ 10 (3) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
△	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§§ 22,23 BauNVO
○	Einzelhäuser zulässig	
○	Offene Bauweise	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
—	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Straßenverkehrsflächen	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkflächen	
§	5. Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
§	Grünflächen	
§	öffentlich	
§	privat	
§	6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
§	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
§	Erhaltung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
§	Anpflanzung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
§	Fällung Bäume	
§	Regelung für den Denkmalschutz	§ 9 Abs.6 BauGB
D	Bodendenkmalsbereich	
D	Baudenkmal	
§	7. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs.7 BauGB
§	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB
§	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzzone - Gewässerschutzstreifen -	
§	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
§	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
FD	- Flachdach	
GD	- Giebelgedach	

II. Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung

FD	- Flachdach
GD	- Giebelgedach

III. Darstellung ohne Normcharakter

①-⑫	Parzellierungsvorschlag
⑬-⑮	Parzellen Planung
⑯-⑰	Abbruch Zaun
⑱-⑲	Parzellen Bestand
⑳	Abbruch Gebäude
㉑	Bestand Gebäude

IV. Nachrichtliche Übernahme

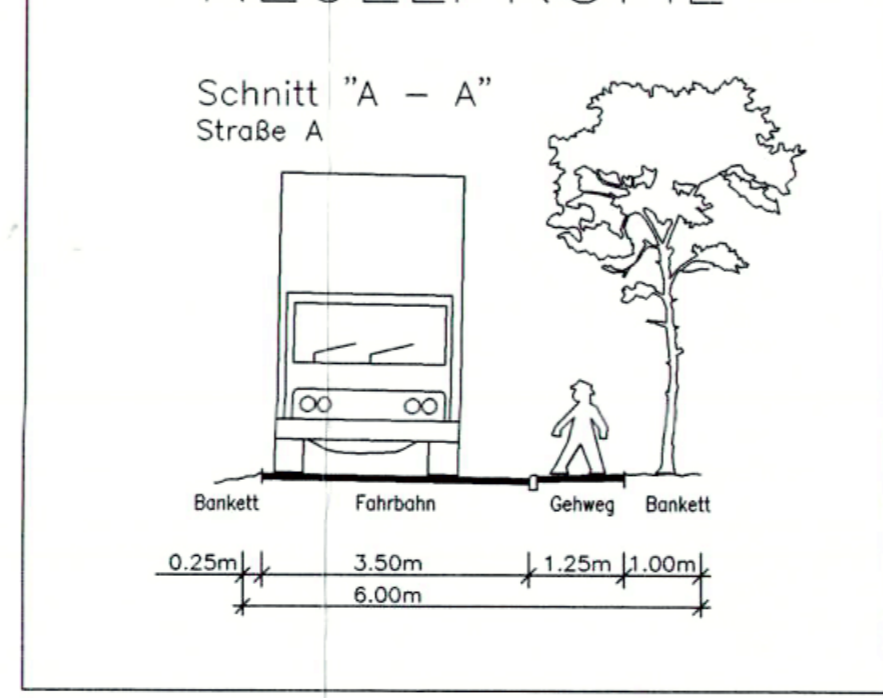
㉒	Flurstücksnummer
㉓	Flurstücksgrenze
㉔	Höhepunkt

Die digitalisierten Flurstücksgrenzen können nur zu Übersichtszwecken dienen.

Pflanzenliste

Lfd. Nr.	Anzahl Stück/m ²	deutscher/botanischer Name	Güte
Bäume			
1	23	Spitz-Ahorn / Acer platanoides	H 3xv. DB 16-18 STU
2	27	Trauben-Eiche / Quercus petraea	H 3xv. DB 16-18 STU
3	5	Esche / Fraxinus excelsior	H 3xv. DB 16-18 STU
Schutzpflanzung Heister			
4	48	Eberesche / Sorbus aucuparia	HEI 2xv.o.B. 175-200
5	24	Stiel-Eiche / Quercus robur	HEI 2xv.o.B. 175-200
Schutzpflanzung Sträucher			
6	169	Hunds-Rose / Rosa canina	STR 2xv.o.B. 100-150
7	48	Schwarzer Holunder / Sambucus nigra	STR 2xv.o.B. 100-150
8	48	Schlehe / Prunus spinosa	STR 2xv.o.B. 100-150
9	121	Pfaffenhütchen / Evonymus europaeus	STR 2xv.o.B. 100-150
Strauchpflanzung			
10	275	Fünffingerstrauch / Potentilla fruticosa 'Red Ace'	TB 20-30
11	275	Johanniskraut / Hypericum calycinum	STR v.o.B. 5 TR
12	275	Glanz-Rose / Rosa nitida	STR v.o.B. 5 TR
13	275	Rose 'Rotes Meer' / Rosa rugosa 'Rotes Meer'	STR v.o.B. 5 TR

REGELPROFIL



TEXT - Teil B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BauGB

1.1.1 Von dem gem. § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO ausgenommenen zulässigen Nutzungsarten werden Gartenläubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.8 Nr.1 BauNVO)

1.1.2 Eine Überschreitung der Baulinien oder der Baugrenzen nach § 23 Abs.2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä.) um max. 10% der Grundfläche und max. 2,00m tief des Gebäudes ist als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.1.3 Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4,00m und die Erdgeschosshöhe von 0,50m zur Straßenkante der Erschließungsstraße nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 2,50m nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebauten, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufkante befinden. Bezugspunkt hierbei ist die Mitte der Längsfront des zu errichtenden Hauptgebäudes. (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

1.1.4 Allgemeines Wohngebiet. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen und überdachte Stellplätze, entsprechend § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzuordnen. (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 4 BauGB)

1.1.5 **Sondergebiet Erholung: die maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt 60 qm (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

1.1.6 **Sondergebiet Erholung: Garagen und überdachte Stellplätze sind entsprechend § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und von der Straße zurückgesetzt anzuordnen. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.**

1.2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 ABS.1 NR.25a BauGB

1.2.1 An der Straße A sind einseitig Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreibeck zu sichern: Acer platanoides Spitz-Ahorn H 3xv.D.B. 16-18 STU

1.2.2 An der Straße B sind einseitig Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreibeck zu sichern: Quercus petraea Trauben-Eiche H 3xv.D.B. 16-18 STU

1.2.3 Auf dem Spielplatz ist eine Baumgruppe zu pflanzen und mit Dreibeck zu sichern: Fraxinus excelsior Esche H 3xv.D.B. 16-18 STU

1.2.4 Zwischen den Parzellen ist parallel zur Canower Allee eine 3,00m breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:
Eberesche Sorbus aucuparia
Stiel-Eiche Quercus robur
Hunds-Rose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Schlehe Prunus spinosa
Pfaffenhütchen Evonymus europaeus

1.2.5 Entlang der Straße (Pflanzstreifen) sind folgende Strücker zu pflanzen, die eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten (Strauchpflanzung):
Fünffingerstrauch Potentilla fruticosa
Johanniskraut Hypericum calycinum
Glanz-Rose Rosa nitida
Rose 'Rotes Meer' Rosa rugosa 'Rotes Meer'

1.2.6 Alle Ausgleichsmaßnahmen sind auf die Erschließungskosten des Bebauungsplanes umzulegen.

1.3. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR.24 BauGB

1.3.1 Passiver Lärmschutz

1.3.1.1 Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern überplanten Bauflächen entlang der L 251 sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 vorzusehen.

1.3.1.2 Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tabelle 8 und 10 nachzuweisen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmwerte R_{w, res}= 40 dB(A) sind für die Planung des Bauherren heranzuziehen.

1.3.1.3 Schlafräume und Kinderzimmer sollen auf der dem Schall abgewandten Seite angeordnet werden. In allen Fällen, in denen der Richtwert nach 45 dB(A) überschritten wird, sind für Schlaf- und Kinderzimmer zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ebenfalls die zuvor genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS.4 BauGB I.V.M. § 86 ABS.4 LBAU M-V

2.1. AUSSENWÄNDE

2.1.1 Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen in den Farbönen weiß, grau, beige, ocker, gelb, gelborange und grün, als auch Vormauerlinker und Fachwerk zulässig. Sowie Holzhäuser als auch Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig.

2.2. DÄCHER

2.2.1 Als Dachformen sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer (Pult-, Sattel-, Warm- und Krüppelwalmdach) mit einer Neigung von 22° - 50° zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAu M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1 Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Dachneigung ausführt.

2.2.2 Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen bzw. anthrazitfarbenen bis grauen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAu M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.2 Dächer mit einer anderen Farbgebung ausführt.

2.3. EINFRIEDUNGEN

2.3.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAu M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1 eine höhere Einfriedung oder eine Mauer ausführt.

2.3.2 Vorgärten sind anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAu M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.2 die Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche nutzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 geänd. durch Art. 12 des Gesetzes v. 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), seit dem 04. März 2004 geltende Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVBl. M-V S.533)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003 S.1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung (GS M-V GL Nr. 791-5), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 332)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. Neuf. vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2005 (BGBl. I S. 186)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (verfügt seit dem 20.11.2001)
- Hauptstatut der Gemeinde Wustrow in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung

Geltungsbereichsgrenzen

im SÜDOSTEN durch: die Landesstraße 251 (Canower Allee)
 im SÜDWESTEN durch: die Flurstücke der Nachbarbebauung 19, 20, 21, 22, 23, 25, 32/2 und das bruchliegende Flurstück42/3
 im NÖRDEN durch: den unbefestigten Strandweg und die Flurstücke 38, 42/2, 42/3, 57/2 und 58/2

PLANBEREICH: Gemarkung Canow - Flur 1
 Flurstücke 24/2, 33/1, 33/2, 34/1, 34/4, 34/6, 34/7, 35, sowie Teilflächen des Flurstücks 36

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~23.02.06~~ ^{30.03.95} Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ~~23.02.06~~ ^{30.03.95} im amtlichen Verkündungsblatt veröffentlicht worden.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am ~~22.06.16~~ ^{27.12.05} beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gem. Par.17 Abs.1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz1 BauGB ist vom ~~19.06.00~~ ^{27.12.05} bis zum ~~30.06.00~~ ^{30.09.05} durchgeführt worden /auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~19.06.00~~ ^{27.12.05} nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~19.12.05~~ ^{27.12.05} zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB am ~~24.11.05~~ ^{27.12.05} den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ~~27.12.05~~ ^{27.12.05} bis zum ~~30.09.05~~ ^{30.09.05} nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ~~5.11.01~~ ^{5.11.01} wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die gem. § 3 Abs.2 S.4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~23.02.06~~ ^{27.12.05} geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 BauGB i.V.m. § 13 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. § 10 Abs.1 BauGB am ~~23.02.06~~ ^{27.12.05} von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~23.02.06~~ ^{27.12.05} gebilligt.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit gem. § 5 Abs. 4 S.1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Wustrow, den **7.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister

12. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gem. § 10 Abs.3 S.1 und 4 BauGB am ~~19.06.00~~ ^{27.12.05} im amtlichen Verkündungsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs.3 S.4 BauGB am ~~19.06.00~~ ^{27.12.05} in Kraft getreten.

Wustrow, den **23.03.06**.
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Unterschrift - Der Bürgermeister



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "NR.01/95 WOHNEN IN CANOW" GEMEINDE WUSTROW, LKR. MECKLENBURG-STRELITZ

Gemarkung: Canow M 1 : 500
 Flur: 1
 Datum: Februar 2006