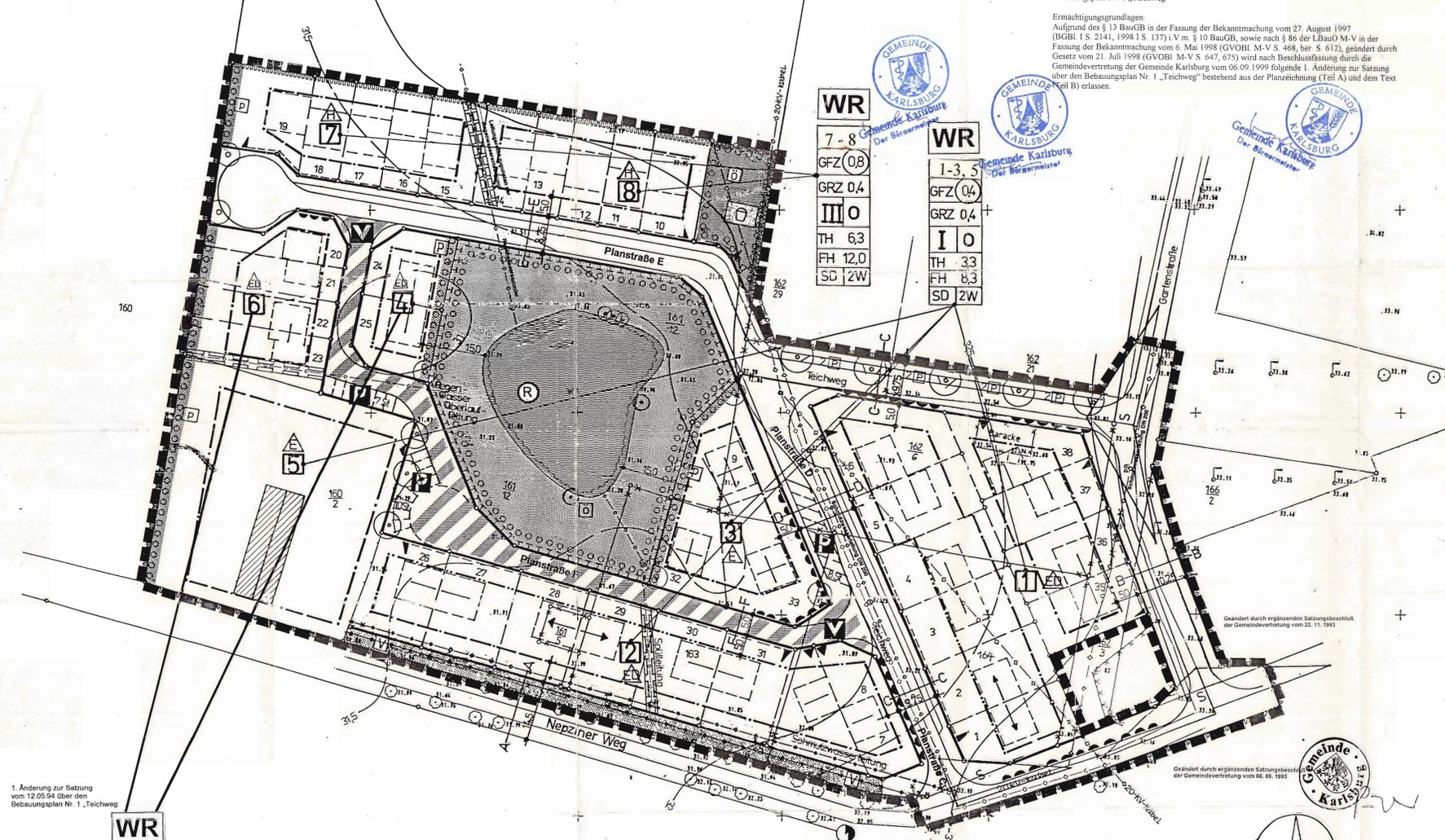


**FÜR DAS WOHNGEBIET  
NÖRDLICH NEPZINER WEG  
WESTLICH DER GARTENSTRASSE**

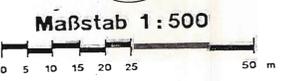
**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



WR
4 u. 6
GFZ 0,4
GRZ 0,4
I O
TH 3,3
FH 8,3
SD 2W

**TEIL B: TEXT Fortsetzung**

- Die Realisierung der Leistungen bei der Renaturierung des Grabens Z 61a in einer Länge von 500 m hat bis zur Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III; für die Baumaßnahmen gelten die damit verbundenen Beschränkungen.



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- WR** Reines Wohngebiet
- 2W** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4** Geschosflächenzahl GFZ, z.B. 0,4
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

**I/III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier I bzw. III

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über angrenzende Straße

- TH** Traufhöhe
- FH** Firsthöhe

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O** Offene Bauweise
- A** nur Einzelhäuser zulässig
- B** nur Hausgruppen zulässig
- C** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD** Stelldach
- B** Baulinie
- B** Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- S** Straßenverkehrsflächen
- S** Straßenbegrenzungslinie
- S** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

- P** Öffentliche Parkfläche
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- E** Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- A** Einfahrt
- A** Einfahrtbereich
- A** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- S** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

- T** Trafo

**HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- unterirdisch (künftig entfallend)

**I. FESTSETZUNGEN**

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- G** Grünflächen
- O** öffentliche Grünflächen
- P** private Grünflächen
- V** Verkehrsgrünflächen

**Zweckbestimmung:**

- S** Spielplatz

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- S** Wasseroberfläche
- S** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Trinkwasserschutzzone III
- R** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- R** Regenrückhaltebecken

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- S** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- S** Anpflanzungen 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 und Abs. 6 BauGB)
- S** Anpflanzen von Bäumen
- S** Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- S** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- S** vorgeschlagene Baukörperstellungen
- S** Sichttriache
- S** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- S** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**III. KENNZEICHNUNGEN**

- 32,25** vorhandene Höhe nach HN
- 3** Nummer der Baufläche
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- 163** Flurstücksbezeichnung
- 50** Bemaßung, z.B. 5,0m
- S** vorhandene hochbauliche Anlage
- S** entfallende hochbauliche Anlage
- 4** Parzellennummer, z.B.: 4
- Firstrichtung
- Höhenlinien mit Höhenangabe in m

**TEIL B: TEXT**

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

1. Die in § 4 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Bereich nicht zulässig.

2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen über 70 cm - gemessen von der Fahrtrahnenkante - freizuhalten.

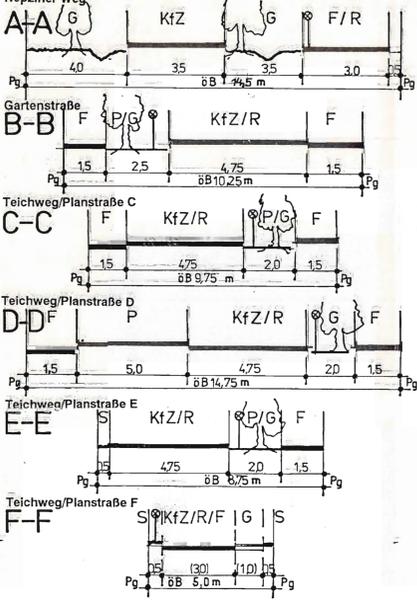
**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**

- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis wenigstens 49° festzusetzen.
- Die Stellsicher sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
- Die Außenwände der Vollgeschosse sind vorzugsweise aus Materialien in den Farben Rot und/oder Weiß herzustellen.
- Die Erdgeschosßbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
- Zäune sind nur in 1 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

**III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:**

- Die Pflanzgebot für privaten Flächen ist im Bereich von Verbleibenden drage-stellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Arten - wie Eichen, nordische Vogelbeere, Linden - mit Stammumfang größer 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf öffentlichen Flächen sind gütige Pflanzen unzulässig.
- Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
- Die im Norden an den Pflanzgebotbereich anschließende Feldhecke ist zu erhalten. Jegliche Beinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.
- Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wasserbindende Deckschicht oder Rasenfugen-pflaster.
- Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche frei-wechende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
- Für die Straßebäume sind Krümmenradien in einer Größe von mindestens 2,5 x 2,5 m herzustellen und offen zu halten.

**STRASSENQUERSCHNITTE**



**Verfahrensvermerke**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 1. Änderung der Satzung vom 24.11.99.  
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Anzeiger“ am 24.11.99 veröffentlicht worden.  
Karlsburg, den 24.11.99

Die Gemeindevertretung hat am 27.06.99 den Entwurf der 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Karlsburg, den 25.09.99

Die von der Änderung betroffenen Bürger und Träger der öffentlichen Flurkarte im Maßstab 1:5000 sind mit Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Karlsburg, den 24.11.99

Der Entwurf der 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan „Teichweg“ hat in der Zeit vom 24.11.99 bis zum 24.11.99 während folgender Zeiten:  
Montag, Mittwoch, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr.  
Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Abtrugungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Anzeiger“ am 24.11.99 veröffentlicht worden.  
Karlsburg, den 24.11.99

Der katastermäßige Bestand am 24.11.99 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellungen gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Karlsburg, den 24.11.99

Ort, Datum Unterschrift

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Abtrugungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.11.99 geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Karlsburg, den 24.11.99

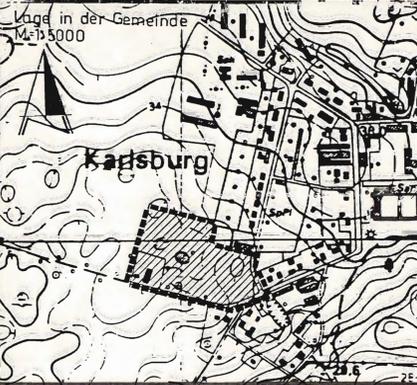
Die 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.99 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die 1. Änderung zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 1 „Teichweg“ wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.11.99 genehmigt.  
Karlsburg, den 24.11.99

Die Genehmigung der 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 24.11.99 mit dem Hinweis, daß die Nebenbestimmungen und Hinweise erfüllt sind, genehmigt.  
Karlsburg, den 24.11.99

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.11.99 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Karlsburg, den 24.11.99

Die 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“ wird hiermit ausgefertigt.  
Karlsburg, den 24.11.99

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Teichweg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf trauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Anzeiger“ am 24.11.99 veröffentlicht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Veränderung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der KVM hingewiesen worden. Die 1. Änderung zur Satzung des Bebauungsplans ist am 24.11.99 in Kraft getreten.  
Karlsburg, den 24.11.99



Karlsburg  
Landkreis Ostvorpommern

**1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Teichweg“**

Karlsburg, den 24.11.99  
Bürgermeister