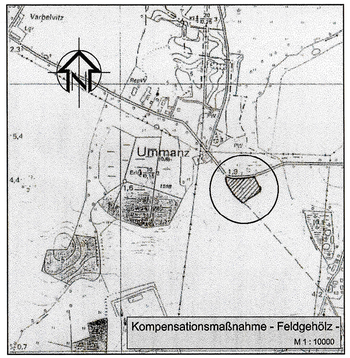
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "ALTE SCHULE MURSEWIEK "

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Vermessungsbüros Torsten Sy
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
am Anger 8 , 19039 Zirzow

Amtlicher Lageplan im Maßstab :	1 : 500
Gemarkung :	Mursewiek
Höhenbezugssystem :	örtlich
Stand :	30.11.2000

Planzeichenerklärung

1.Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2.Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 ,17 BauNVO)

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.Bauweise,Baulinien,Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 und 23 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4.Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkflächen

5.Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

P — privat

6.Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25a und b und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

anzupflanzender Baum

7.Sonstige Planzeichen

Küstenschutzzone

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abriss vorhandener Anlagen

1 — Parzellennummer

Parzellierungsvorschlag

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

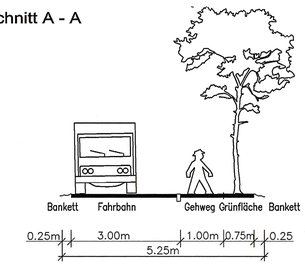
11/4 — Flurstücksnummer

Hinweise

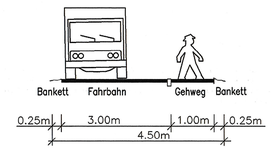
- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikelemente, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u.ä.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminimierung sind erwünscht und zugelassen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Denkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.
  Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:
  – Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M–V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.
  Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
  – Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M–V (GVBl. M–V Nr. 1 vom 14.04.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
  Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Es wird empfohlen, aufgrund der Baugrund– und Bodenverhältnisse, objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen (siehe Baugrundgutachten), um exakte Aussagen zu Gründungsmöglichkeiten, Dichtungsmaßnahmen usw., zu ermöglichen.
  Im gesamten Plangebiet werden zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen notwendig (siehe Baugrundgutachten).

Regelprofile

Schnitt A - A

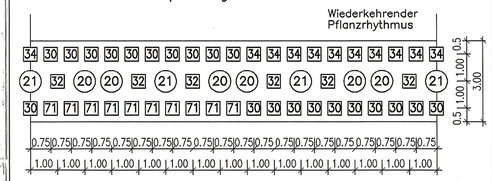


Schnitt B - B



Pflanzgebot

Pflanzschema Schutzpflanzung

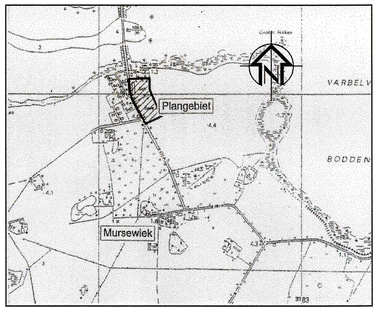


Nr.	Stck./100m	deutscher Name	botanischer Name	Pflanzgüte
20	40	Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Hei 2xv MB 175–200
21	20	Feld–Ahorn	*Acer campestre*	Hei 2xv MB 175–200
30	140	Hunds–Rose	*Rosa canina*	Str 2xv OB 100–150
32	40	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Str 2xv OB 100–150
34	40	Schlehe	*Prunus spinosa*	Str 2xv OB 100–150
71	100	Weißer Hartriegel	*Cornus alba*	Str 2xv OB 100–150

Pflanzliste

Nr.	Anzahl	deutscher/botanischer Name	Güte	Güte
1	17	Hainbuche *Carpinus betulus*	H 3 xV DB 18–20 StU	Straßenbaum
2	63	Eberesche *Sorbus aucuparia*	HEI 2 xV MB 175–200	Schutzpflanzung
3	32	Feld–Ahorn *Acer campestre*	HEI 2 xV MB 175–200	Schutzpflanzung
4	221	Hunds–Rose *Rosa canina*	STR 2 xV OB 100–150	Schutzpflanzung
5	63	Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*	STR 2 xV OB 100–150	Schutzpflanzung
6	63	Schlehe *Prunus spinosa*	STR 2 xV OB 100–150	Schutzpflanzung
7	158	Weißer Hartriegel *Cornus alba*	STR 2 xV OB 100–150	Schutzpflanzung
8	60	Fünffingerstrauch *Potentilla fruticosa*	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
9	60	Kriech–Spindel *Evonymus fortunei*	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
10	60	Glanz–Rose *Rosa nitida*	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
11	60	Rose 'Rotes Meer' *Rosa rugosa 'Rotes Meer'*	STR V OB 5 TR	Straßenbepflanzung
12	90	Spitz–Ahorn *Acer platanoides*	HEI 2 xV MB 175–200	Feldgehölz
13	90	Esche *Fraxinus excelsior*	HEI 2 xV MB 175–200	Feldgehölz
14	90	Eberesche *Sorbus aucuparia*	HEI 2 xV MB 175–200	Feldgehölz
15	90	Feld–Ahorn *Acer campestre*	HEI 2 xV MB 175–200	Feldgehölz
16	188	Eingriffliger Weißdorn *Crataegus monogyna*	STR 2 xV OB 100–150	Feldgehölz
17	188	Pfaffenhütchen *Evonymus europaeus*	STR 2 xV OB 100–150	Feldgehölz
18	188	Hunds–Rose *Rosa canina*	STR 2 xV OB 100–150	Feldgehölz
19	188	Frühbl. Traubenkirsche *Prunus padus*	STR 2 xV OB 100–150	Feldgehölz
20	188	Haselnuß *Corylus avellana*	STR 2 xV OB 100–150	Feldgehölz

Übersichtsplan



TEXT - TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1.1. Von den gem. §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

1.1.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs.2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä.) um max. 2.00m tief bzw. max. 10% der Grundfläche des Gebäudes ist zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.1.3. Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4.00m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0.50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße nicht überschritten, die Mindesttraufhöhe von 3.20 m nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute, 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 Traufrinne befinden. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenaushub minimiert wird.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

1.1.4. Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze, nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzuordnen. Auf den Parzellen 1, 3–7 sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 ,4 BauGB)

1.1.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird mit 1 festgesetzt.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 202 BauGB

1.2.1. Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und im Bereich zu verwenden.

1.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.3.1. An der Erschließungsstraße sind 17 Straßenbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
Hainbuche – Carpinus betulus H 3xV DB 18–20 STU (Stammumfang)

1.3.2. Auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist am Nordrand des Bearbeitungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhälter zu entwickeln und zu pflegen :

Eberesche	– Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	– Sambucus nigra
Feld–Ahorn	– Acer campestre	Schlehe	– Prunus spinosa
Hunds–Rose	– Rosa canina	Weißer Hartriegel	– Cornus alba

1.3.3. Auf den Parzellen 9 und 10 ist am Südrand des Bearbeitungsgebietes eine 3,00 m breite Schutzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die enthaltenen Baumarten sind als Überhälter zu entwickeln und zu pflegen :

Eberesche	– Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	– Sambucus nigra
Feld–Ahorn	– Acer campestre	Schlehe	– Prunus spinosa
Hunds–Rose	– Rosa canina	Weißer Hartriegel	– Cornus alba

1.3.4. Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Sträucher, die eine Höhe von 0,70m über Straßenhöhe nicht überschreiten, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (2 Stck./m2) :

Fünffingerstrauch	– Potentilla fruticosa	Glanz–Rose	– Rosa nitida
Kriech–Spindel	– Evonymus fortunei	Rose 'Rotes Meer'	– Rosa rugosa 'Rotes Meer'

1.4. Flächen zum Ausgleich in der Gemeinde Ummanz gem. § 9 Abs. 1a BauGB

1.4.1. Ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten ist anzulegen (mind. 1 Stck./2m2).
Das Flurstück 75 der Flur 1 Gemarkung Groß Kubitz ist teilweise als Ausgleichsfläche den Grundstücken des Bebauungsplanes zuzuordnen (Größe der Ausgleichsfläche 2600m2)

Spitz–Ahorn	– Acer platanoides	Eingriffliger Weißdorn	– Crataegus monogyna
Esche	– Fraxinus excelsior	Pfaffenhütchen	– Evonymus europaeus
Eberesche	– Sorbus aucuparia	Frühbl. Traubenkirsche	– Prunus padus
Feld–Ahorn	– Acer campestre	Haselnuß	– Corylus avellana
Hunds–Rose	– Rosa canina		

1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB

1.5.1. Für die auf den Parzellen 1, 10–15 und 17 zu errichtenden Wohnhäuser sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 durchzuführen.

1.5.2. Die schutzbedürftigen Wohn– und Schlafräume auf den Parzellen 1, 10–15 und 17 sollten an den lärmabgewandten Seiten untergebracht werden. Wo dieses nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.5.3. Die Außenwohnbereiche (Terrasse usw.) der Parzellen 1, 10–15 und 17 sind östlich der Bebauung (Schallschatten) anzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

2.1. Fassaden

2.1.1. Die Fassaden sind als verputzte Flächen in den Farbtönen weiß, grau, beige, ocker, gelb, gelborange und grün, Vormauerklinker und Fachwerk zulässig. Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig.

2.2. Dächer

2.2.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 38°–45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

2.2.2. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.

2.3. Einfriedungen

2.3.1. Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1.00m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden, wobei der Bereich von Sitzplätzen als Ausnahme zulässig ist.

2.3.2. Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits–oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsfläche zu gestalten und zu erhalten.

2.4. Ordnungswidrigkeiten

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften 2.1. – 2.3. gemäß § 86 LBauO M – V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M – V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M – V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,00 DM geahndet werden kann.

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"WOHNGEBIET ALTE SCHULE MURSEWIEK"

GEMEINDE UMMANZ
Landkreis Rügen

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Gemarkung Mursewiek Flur 1
Datum: 12.12.2001

GEMEINDE UMMANZ 1 LANDKREIS RÜGEN

M 1: 500