

Textteil zum Bebauungsplan "Bergstraße"

Festlegungen:

Entsorgung

Für die Gemeinde Bötzwow wird ein Entsorgungsnetz konzipiert. Bis zum Wirksamwerden dieser Anlage sind für die im Planungsgebiet vorhandenen Grundstücke Einzelsammelgruben zum Ausfahren zu errichten.

Einzelsammelgruben aus dem Grund, um 1. kein Grundstück durch eine Gemeinschaftsgrube zu belasten, 2. eine ordnungsgemäße Abrechnung der einzelnen Grundstücke zu sichern, und 3. die Bebauung der Grundstücke zu unterschiedlichen Zeiten zu sichern.

Die Gruben sind nach dem Anschluß an das Entsorgungsnetz abzurechnen.

Regenwasserabfluß

Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen aufzufangen und der Gartenfläche sowie dem Hauswassernetz als Grauwasser zuzuführen, damit kann mit Naturressourcen sparsamer umgegangen werden (Brunnen- und Trinkwasser).

Versorgung

Das Planungsgebiet ist durch eine Elt-Leitung sowie durch eine Wasserleitung erschlossen.

Im Zuge der Gesamterschließung des Ortes durch die Telekom wird dieses Gebiet auch mit Telefonanschlüssen versorgt.

Dachfarbe

In Anlehnung an die historische Ortsansicht von Bötzwow, die von hauptsächlich großen roten Dachflächen geprägt ist, sind nur rote bis rotbraune Dachflächen zulässig.

Dachneigung

Zulässig sind gem. Planeintrag Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35-45°. Diese Dachneigung gilt auch für Garagendächer.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, dürfen jedoch zusammen nicht mehr als 15% der Dachfläche betragen.

Das Bedachungsmaterial der Dachgauben muß dem des Hauptdaches entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung gem. §16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Bauweise gem. § 22 BauNVO

1. offene Bauweise gem. § 22 ABS.1 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 Bau NVO

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Stellung der baulichen Anlagen gem. §9 ABS.1 Nr 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung der First- bzw Gebäuderichtung bestimmt.

Höhenlage der Gebäude gem. §9 ABS. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die Straßenhöhe höchstens hinausragen max= 1.20 m

Nebenanlagen gem. §14 ABS.1 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahmen von Einfriedungen und ebenerdigen Kleinanlagen ausgeschlossen.

Versorgungsanlagen im Sinne des §14 ABS.3 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen

Im gesamten Planungsgebiet sind gem. §12 ABS. 6 BauNVO Garagen, Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Erschließung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Erschließungsstraßen auf dem Flurstück 51 sind für öffentlich-rechtliche Zwecke für den weiteren Ausbau von Bötzw freizuhalten.

Gesamtgestaltung

Die Gebäude sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachüberstand, Vorsprüngen und Gebäudetiefe sowie in Art und Farbe der Dacheindeckung weitgehend aufeinander abzustimmen.

Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude darf vom Erdgeschoßfußboden bis zur Traufe (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) höchstens betragen:

Bei Garagengebäuden	2,50 m
bei Wohngebäuden	3.50 m

Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen nur gering beeinträchtigt werden. Liegen Geländeflächen unter der fertigen Straßenhöhe darf das Gelände bis zu dieser Höhe angefüllt werden.

Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen.

Alle unbebauten Flächen sind als Gärten, Grün- oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Für je 400m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit einer Mindestwuchshöhe von 6 m zu pflanzen.

Die Auffahrten zu den Grundstücken zum Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche sind entsprechend ihrer Nutzung als Radweg oder Gehweg farblich abgesetzt mit Verbundpflastersteinen o.ä. Material auszuführen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Straßenseite bis zu einer Höhe von 1.25 m über Straßenoberkante zulässig.

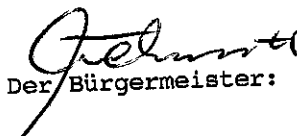
Der Sockel darf nicht höher als 60 cm über Geländeniveau sein.

Zur Einfriedung dürfen auch Heckenhinterpflanzungen verwendet werden.

Als Zaun sind einfache Holzlattenzäune (keine Koppelzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Stacheldraht darf nicht Verwendung finden.

Bötzow, den ..26.09.1893.....


Der Bürgermeister:

Anhang

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume II. Ordnung (Kleinbäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Gartenjohannisbeere
Rosa canina agg.	Gemeine Heckenrose
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis	Weinrebe

Begründung zur Aufstellung

des Bebauungsplanes "Bergstraße"

der Gemeinde Bötzw
Gemeindegebiet Neubötzw

der Gemarkung Bötzw

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Bötzw, Flur 11, Flurstück 51.

Er ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 50 und im Süden durch die Bergstraße Flurstück 62, im Osten durch das Flurstück 52 und im Westen durch das Grundstück des Herrn Foppmann Flurstück 51/1.

Planungsvorgaben und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um den Charakter des Gebietes und der dort vorhandenen Bebauung zu sichern. Weiterhin wird eine Abrundung der Dorffläche sowie die Gestaltung der Bergstraße angestrebt.

Der Bebauungsplan soll darüberhinaus eine verkehrs- und medienmäßige Erschließung der dahinterliegenden Flurstücke 50, 48, 49 usw. möglich machen.

Er soll Festsetzungen treffen, die eine geordnete, maßvolle Bebauung ermöglichen und nachteilige Auswirkungen auf den Bestand ausschließen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungskonzept der Gemeinde Bötzw als zukünftiges Bauland ausgewiesen. Ziel der Planung ist es, dem Charakter des Gebietes entsprechend eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes und dem "sparsamen Umgang mit Grund und Boden" zu erreichen.

Der Wohnwert und die Attraktivität des Gebietes soll durch die geplante Bebauung gesteigert werden. Durch die relativ geringe Bebauungsdichte (1-2 Familienhäuser) bleibt genügend Fläche zur Begrünung und zur gärtnerischen Gestaltung. Es bleiben stark durchgrünte Bereiche, die die Beziehung zum Umland herstellen und bewahren.

Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen.

Die Festlegung des Geltungsbereiches als Kleingartensiedlung (WS) gemäß § 2 BauNVO trägt der umliegenden Bebauung Rechnung. In Abstimmung auf den Nachbarschaftsbereich wird gem § 1 ABS. 4 BauNVO die Kleingartensiedlung geliedert. Die Kleingartensiedlung wird auf Nutzungen gem § 2 ABS. 2 und 3, beschränkt, ausgenommen sind Tankstellen. Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sollen diese Planvorgaben noch unterstützen.

Die Baumaßnahmen müssen sich am Bestand orientieren, daraus leitet sich eine Begrenzung der Gebäudehöhe und der Traufkanten auf ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoß ab.

Pro Wohngebäude sind grundsätzlich nur zwei Wohneinheiten als obere Grenze zugelassen. Abweichungen sind zu begründen.

Es ist eine Einzelhausbebauung mit direkt zugeordneten Stellplätzen und Garagen ausgewiesen.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten werden nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete, wie ein verstärktes Verkehrsaufkommen oder ein erhöhter Stellplatzbedarf auf ein vertretbares Maß beschränkt. Öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) werden weiterhin im Straßenraum vorgesehen, wodurch eine zusätzliche Versiegelung des Gebietes vermieden wird.

Bei allen Neubauten sind der Vorgartenbereich und die Freiflächen als stadtzebaulich bedeutsames Grün anzusehen und zu planen. Sie sind durch Festsetzungen in der Satzung über die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher- und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen. zusätzlich zu sichern.

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind zulässig.

Bestand

Das vorliegende Plangebiet ist ein unbebauter Teil eines Straßenzuges, der Bergstraße, der Gemeinde Bötzw. Dieses Gebiet ist durch eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Die Bebauung ist offen. Es sind Einzelhäuser auf Einzelgrundstücken. Die Häuser sind von der Straße zurückgesetzt und weisen gärtnerisch angelegte Vorgärten auf. Auf Grund der dörflichen Nutzung der Grundstücke sind diese in der Regel nicht unter 700 m² Grundfläche und weisen eine Reihe von unterschiedlich genutzten Nebengebäuden auf den Grundstücken auf.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser weisen überwiegend Sattel- und Walmdächer auf, die Nebengebäude sind vereinzelt mit Flachdächern versehen.

Die Wohngebäude sind um ca 8 m von der Straße zurückgesetzt. Durch die großzügig angelegten Grundstücke bestehen keine gegenseitigen Störungen.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen befinden sich auf den privaten Grundstücken, der Straßenraum wird z.T. zusätzlich zum parken genutzt.

Das Planungsgebiet ist z.Z noch als Ackerfläche genutzt. Es befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone III**, entsprechende Einschränkungen in der Nutzung und geltende Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten und zu beachten.

Die vorhandene Verkehrserschließung wird beibehalten, die Erschließung der noch zu planenden neuen Baumöglichkeiten im Norden des Planungsgebietes werden über eine private Erschließungsstraße sowie über einen vorhandenen Weg im Osten (Flurstück 51) von 8 m Breite gesichert.

Durch diese Festsetzung sowie der Ausnutzung vorhandener Erschließungswege für neue Baugrundstücke wird eine Begrenzung der Nebenanlagen, Stellflächen, Garagen und deren Zufahrten auf das gemäß §19 BauNVO zulässige Maß erreicht, sie wirkt einer Reduzierung der Grün- und Gartenfläche entgegen.

Anlage zum Abwägungsbeschuß der Gemeindevertretung Bötzwow zum Satzung -Entwurf vom 26.06.92
folgende Punkte wurden entsprechend den vorliegenden Bedenken und Anregungen in der vorliegenden Satzung geändert:

1. Geltungsbereich ABS 2 ... Flurstücke 50 und 48:
Er ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 50.

Hier wurde irtümlich ein Messpunkt als Flurstückbezeichnung eingetragen.

... Flurstück 54:
,im Osten durch das Flurstück 52 und im Westen...

Zwischen dem Flurstück 51 und 53 liegt als Trennstück das Flurstück 52 welches in der Karte nicht bezeichnet war.

2. Planung ABS 3... eingeschränktes Dorfgebiet (MD):
... Die Festsetzung des Geltungsbereiches als Kleingartensiedlung (WS) gemäß §2 BAUNVO trägt der umliegenden Bebauung Rechnung.

Diese Festsetzung entspricht mehr den umliegenden Nachbarschaftsbereichen als eine Festsetzung des eingeschränkten Dorfgebietes. Die Kleingartensiedlung läßt eine Kleintierhaltung jedoch nicht einen Bauernhof zu.

3. Planung ABS 11... vorhandenen Weg im Osten (Flurstück 54) von 8 m Breite.:
Über einen vorhandenen Weg im Osten (Flurstück 51) von 8 m Breite.

Der Weg befindet sich auf dem Flurstück 51 und nicht wie ursprünglich angenommen auf dem Flurstück 54.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen gem. § 9 ABS 1 Nr. 21 BauGB: wird gestrichen, dafür:

Erschließung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Erschließungsstraßen auf dem Flurstück 51 sind für öffentlich-rechtliche Zwecke, für den weiteren Ausbau von Bötzwow freizuhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten ABS 2 wird ergänzt mit:

Für je 400m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit einer Mindestwuchshöhe von 6 m zu pflanzen.

Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen.

S a t z u n g

Zum Bebauungsplan "Bergstraße"

der Gemeinde Bötzw
Gemeindegebiet Neubötzw

der Gemarkung Bötzw

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Bötzw, Flur 11, Flurstück 51.

Er ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 50 und im Süden durch die Bergstraße Flurstück 62, im Osten durch das Flurstück 52 und im Westen durch das Grundstück des Herrn Foppmann Flurstück 51/1.

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem:

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lageplan vom 26.06.92
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 26.06.92
4. Anlage zum Abwägungsbeschuß der Gemeindevertretung Bötzw zum Satzungsentwurf vom 26.06.92
5. Anlage Pflanzliste

Inhalt der Satzung

1. Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Bebauungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

2. Die Erschließung wird durch die Gemeinde sowie durch öffentliche und private Medienträger sichergestellt.

Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §12 BauGB in Kraft (§246a ABS 1 Satz 1 Nr 6 i.V.m. §55 ABS 3 BauZVO)

Bötzw, den. 26.09.83...

.....
Bürgermeister