

Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wochenendhaussiedlung Seestraße 16-18 Nakenstorf"

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Nakenstorf, Flur 1

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 20.03.2001, erstellt vom Vermessungsbüro L. Bauer, ergänzt auf der Grundlage einer Aufnahme des Landkreises NWM mit erfolgter Aktualisierung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen Wochenendhausgebiete gem. § 10 Abs. 3 BauNVO
- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen Ferienhausgebiete gem. § 10 Abs. 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 und 16 BauNVO

- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- THH** Traufhöhe der Hauptgebäude als Höchstmaß
- THN** Traufhöhe der Nebengebäude und überdachten Terrassen als Höchstmaß
- [SO]** Zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser
- Bauweise, Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a** Abweichende Bauweise
- [---]** Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

- U** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalten von Bäumen
- ⊗** Künftig fortfallende Bäume
- Erhalten von Baumgruppen
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 19 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- DN** Zulässige Dachneigung gem. § 86 LBauO M-V
- []** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- GSt** Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- St** Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Ga** Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- []** Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- S** Sichtdreiecke

- Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- X** Bestand künftig fortfallend

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- []** Flächen für Versorgungsanlagen
- Verteilerschrank
- Zählerschacht
- Druckregelanlage
- (M)** Restmüllsammelstelle

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Bestand unterirdisch

Regelungen für den Bodendenkmalschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Regelungen von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen

Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 9** Flurstücksnummern
- 16-18** Hausnummern
- []** Vorhandene Gebäude v. l. n. r.: Hauptgebäude Nebengebäude, Garagen, überdachte Terrassen
- Parzellengrenzen
- 37** Parzellennummern
- Schmutzwasserschacht, Wasserschieber, Regenwassereinlauf

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in der Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) (BGBl. I. S. 58).

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. S. 468) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.12.2002 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ist der höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Zurow für die Wochenendhaussiedlung Seestraße 16-18 Nakenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Zurow, den Siegel Bürgermeister

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 10 Abs. BauNVO

1.1. In dem festgesetzten SO-Wochenendhausgebiet sind die an die Wochenendhäuser direkt angebotenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Teil der festgesetzten zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser.

1.2. Von Abs. 1.1. ausgenommen gelten die an die Wochenendhäuser 51, 57 und 58 in Richtung Norden (Grundstücksgrenze) direkt angelegte Nebenanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und somit nicht als Teil der zulässigen Wochenendhausgrundfläche.

1.3. Die an die Wochenendhäuser direkt angebotenen Garagen gelten nicht als Teil der festgesetzten zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser.

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 10 und § 10 Abs. 4 BauNVO

In dem festgesetzten Ferienhausgebiet sind ausnahmsweise Einrichtungen, die der Wohn- und Erholungsfunktion des Ortes dienen, wie Minimarkt, Café, Sauna, Fitnessräume, Boots- und Fahrradverleih zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

3.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt die bestehende angrenzende befestigte Zufahrt bzw. der bestehende angrenzende befestigte Zugang.

3.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

4. Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise darf in dem Ferienhausgebiet bis zu 2,20 m an das benachbarte öffentliche Flurstück 28/2 herangebaut werden.

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Pflanzen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

6. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) auf dem Grundstück zu versickern. Dazu ist es erforderlich den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu beschränken.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In dem umgrenzten Böschungsbereich zur Ballenbachniederung ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB

Im Flurstück 37/14 der Flur 1 der Gemarkung Nakenstorf sind 10 Stieleichen, Querkus rubor, in der Qualität Hochstamm mit Ballen 16-18 cm Stammumfang entlang der Flurstücksgrenze zu pflanzen.

9. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Form einer Pflanzung von 10 Bäumen sind insgesamt der Eigentümergemeinschaft Seestraße 16-18 zuzurechnen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Unzulässiges Material**
Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
2. **Dächer**
Die Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, braun, grau und anthrazit zulässig.
3. **Ordnungswidrigkeiten**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmale bekannt.
2. Der Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen, Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde verlängert werden.
3. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DSchD M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde verlängert werden.
4. Sachverhalte, die eine altlastverdächtige Fläche begründen könnten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.
5. Die Trossen der Ver- und Entsorgungleitungen sind ungenau und müssen bei Baumaßnahmen gesondert geprüft werden.

Planverfasser:
Bauplanung Goertt

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.

Zurow, den 03.06.2003
2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPdG erfolgt.

Zurow, den 03.06.2003
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 1 Satz 1 BauGB am 20.11.2001 durchgeführt worden.

Zurow, den 03.06.2003
4. Die Träger öffentlicher Belange, die die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 02.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zurow, den 03.06.2003
5. Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zurow, den 03.06.2003
6. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der legiblen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass die Pflanzung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zurow, den 03.06.2003
7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legiblen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Pflanzung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zurow, den 03.06.2003
8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.12.2002 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Zurow, den 03.06.2003
9. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 1a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 25.02.2003/27.02.2003 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Verfügung vom 09.04.2003 (M-V 2300-512.113-58110(8)) erklärt, dass sie innerhalb der Prüfrfrist keine Verletzung der Vorschriften geltend gemacht hat.

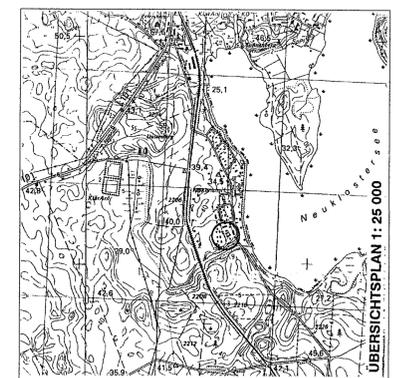
Zurow, den 03.06.2003
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Zurow, den 03.06.2003
11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Satzung über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 19.05.2003 bis zum 03.06.2003 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln örtlich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.06.2003 in Kraft getreten.

Zurow, den 03.06.2003

Zurow, den 03.06.2003

Zurow, den 03.06.2003



Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wochenendhaussiedlung Seestraße 16-18 Nakenstorf"

Der Leitungsbestand ist in der Anlage 1 zur Satzung aufgeführt. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung
Mai 2003