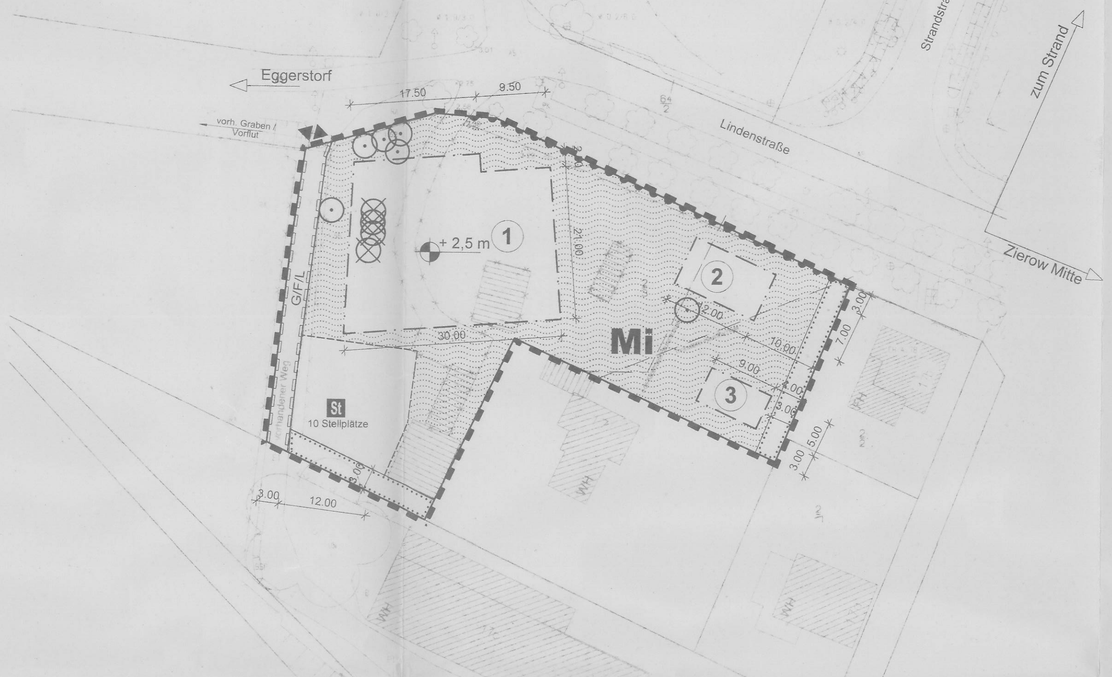
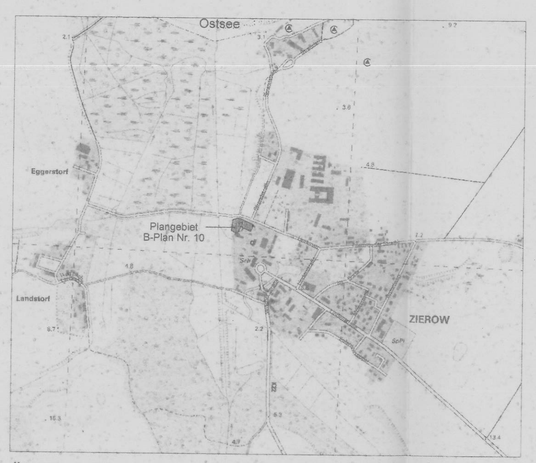
SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

über den Bebauungsplan Nr. 10 "Saunapark Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1





Übersichtsplan

Plangrundlage: Luftbild aus GIS
Flurkarte aus GIS
Vermessung (Teilbereich)

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. I Nr.3 S. 58) vom 22.01.1991.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Mi	Mischgebiet Bereich 1: Sauna / Gaststätte / 2 Wohnungen Bereich 2: Sauna 1 Bereich 3: Sauna 2	§ 6 BauNVO, § 1(9) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
GR	Grundfläche als Höchstmaß	
I, II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
FH = z.B. 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß	
TH = z.B. 7,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß	
z.B. 2,2 m	Höhenbezugspunkt in m über HN	
SD, WD	Satteldach, Walmdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 BauNVO
O	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
	Erhalten von Bäumen, geschützt gem. Baumschutzsatzung des LK NWM	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Entfernen von Bäumen, geschützt gem. Baumschutzsatzung des LK NWM	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
St	PKW-Stellplatz	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
GF/L	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigter der rückwärtigen Grundstücke, des Zweckverbandes und anderer Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr.21 u. (6) BauGB

II. **Darstellung ohne Normcharakter**

- vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
  Wh - Wohnhaus
  Fh - Ferienhaus
- Rückbau vorhandener Gebäude und baul. Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- Nummer des Flurstückes
- Böschung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Leitungen für Hausanschlüsse (e-dis-Kabeltrasse, Trinkwasser)
  Lage nicht eingemessen, eventuelle Umverlegung mit dem Versorgungsträger abstimmen
- 9.00 Maßlinie

Nutzungsschablone

Bereich mit Zweckbestimmung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundfläche mit Flächenangaben	Dachform	
Bauweise	Traufhöhe Firsthöhe Dachneigung	TH FH DN

1		2		3	
Sauna / Gaststätte	II	Sauna	I	Sauna	I
GR 650 m²	SD, WD	GR 84 m²	SD, WD	GR 45 m²	SD, WD
E O	FH = 9.50 m TH = 7.50 m DN 22°-30°	E O	FH = 6.50 m TH = 3,00 m DN 3°-22°	E O	FH = 5.00 m TH = 3,00 m DN 3°-22°

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 **Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**
Mi - Mischgebiet - gemäß §6 BauNVO

1.2 **Art der Nutzung im Mi (§9 Abs. 1 BauNVO)**
Im Mischgebiet sind für im Plan ausgewiesenen Bereiche nur folgende Nutzungen zulässig:
Bereich 1: Sauna / Gaststätte / 2 Wohnungen
Bereich 2: Sauna
Bereich 3: Sauna

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert.

Für den Bereich 1 wird als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie First- und Traufhöhe, 2,50 m ü. HN festgesetzt. Die Oberfläche des Fußboden des untersten Geschosses für Gebäude im Bereich 1 muss mind. 2,20 m ü. HN betragen.

Für die Bereiche 2 und 3 wird als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie First- und Traufhöhe, die mittlere Höhenlage des angrenzenden vorhandenen Geländes festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist bis zu einem Drittel der Gebäudebreite ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie zum Beispiel durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die Baugrenze in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Im Bereich der als "Zum Erhalt" geschützten Bäume ist ein Vortreten von Bauteilen vor die Baugrenze unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche wird zur verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung zu Gunsten der rückwärtigen Grundstücke festgesetzt.

5. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist in den an das Plangebiet angrenzenden Vorflutgraben abzuleiten.

II **NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

6. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
§9 Abs.1 Nr. 25a-25b BauGB)

6.1 Als Ausgleich für die Rodung der gem. LNatSchG M-V geschützten Bäume sind innerhalb des Plangebietes Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Anzahl: 6 Stück Hochstämme
Qualität: 10-12 cm Stammumfang
Baumart: Obstbäume

6.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume, geschützt gem. des § 25a Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

6.3 Bei Verlust von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit oder durch höhere Gewalt ist gemäß der Vorgaben im LNatSchG M-V § 26a ein Ausgleich zu leisten.
Die Fällung geschützter Bäume ist nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die Bestimmungen zu den Fällzeiträumen ist einzuhalten.

7. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

7.1 Die Zufahrt an der westlichen Plangebietsgenze sowie die ausgewiesene Fläche für max 10 Stellplätze ist naturnah und gut wasserdurchlässig entsprechend der Belastungen auszubilden.

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

§ 1 **GELTUNGSBEREICH**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Saunapark Zierow"

§ 2 **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. **Dächer**
Die zulässigen Dachformen und deren Neigungswinkel sind in der Planzeichnung für die jeweiligen Bereiche festgesetzt.
Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen mit nicht glänzenden Oberflächen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Für flachgeneigte Dächer sind außerdem bituminöse Abdichtungen zulässig
Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach, Pultdach und Flachdächer auszubilden.

2. **Außenwände**
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Fachwerkwand
- Holzbauweise
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sin bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3. **Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen.

Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).

Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. **Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf dem Grundstücks sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine), naturnah und gut wasserdurchlässig und entsprechend den Belastungen auszubilden.

5. **Einfriedungen**
Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.

6. **Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sicht- und Windschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7. **Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Landschaftpflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Vorhabenträger Maßnahmen an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) vorgesehen.
Auf dem gemeindeeigenem Grundstück
Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstück 102
ist an der südlichen und westlichen Seite, entsprechend Anlage 2, eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzarten und Abständen sind dem Pflanzschema (Anlage 3) zu entnehmen.
Diese Maßnahme ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu sichern.

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) verpflichtet.

Bodendenkmale
Der Beginn der **Erdarbeiten** ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die 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.

Hochwassergefährdung
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Grenzbereich hochwassergefährdeter Flächen der Wismarbucht. Als Bemessungshochwasserstand wird eine Höhe von 3,10 m bezogen auf HN angegeben.

Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 10

"Saunapark Zierow"

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verb. mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 10 "Saunapark Zierow" für das Gebiet Ortslage/Gemarkung Zierow, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks Nr. 2/3, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... 23.04.2008.....
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am .....**01.10.2008**..... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..**08.12.2008**.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel, Bauamt,
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- das ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am ..... 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 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den ..... Leiter des Katasteramtes

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit am ..... ausgefertigt.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf, Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Aushang ortsüblich 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.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am ..... rechtskräftig geworden.
Zierow, den ..... Die Bürgermeisterin

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 10
"Saunapark Zierow"

Entwurf

Stand: 27.05.2009

H/B = 700 / 1200 (0,84m²)