

Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 9 „Zierow Mitte“

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



Nutzungsschablone		WA 1, 9		WA 2; 5 - 8	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	0,3	I	0,3	I
		SD, KWD 35° - 48° DNG TH = 4,00 m FH = 10,00 m		SD, KWD, WD 22° - 48° DNG TH = 4,00 m FH = 10,00 m	
Grundflächenzahl		ED		E	
Bauweise	Dachform Dachneigungen Traufhöhe Firsthöhe	WA 3 - 4	I	FGB	I
		0,4		Gemeindezentrum Feuerwehr Touristisches Infozentrum	
		SD, KWD, WD 22° - 48° DNG TH = 4,00 m FH = 10,00 m			
		E			

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 6,50 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 11,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD,KWD,WD	Sattel-, Kruppelwalm-, Walmdach	
z.B. 35° - 48°	Dachneigung (DNG)	

Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
offene Bauweise	
nur Einzelhäuser zulässig	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs	§ 9 (1) Nr. 5 u. (6) BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)	

Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnweg	
Einfahrt	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Grünflächen (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
Zweckbestimmung:	
Spielfeld	
baumbestandene Grünanlage	
Wasserflächen	§ 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
Erhaltung: Bäume	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben - Kuste“	§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
Sichtdreiecke	

II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorrh. Flurstücksgrenze	31 2
	Nr. des Flurstückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	vorrh. Gebäude und bauliche Anlagen	
	zu entfernende Gebäude	
	Maßlinien mit Maßangabe	8
	vorrh. Regenwasserleitung DN 400 B	

Teil B – Textl. Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.1. **Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 nicht zulässig.
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 und die Firsthöhe als Höhe der obersten Dachbegrenzungs-kante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnitte, definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Abragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1. **Gemäß § 23 (3) BauNVO**
- ist ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeanteilen (wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 3.2. **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
- sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
- 3.3. **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
- ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.
4. **Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Bereich für: Gemeindezentrum, Feuerwehr und touristisches Infozentrum.
5. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 5.1. **Öffentliche Grünflächen**
- Siehe Einzeichnungen im Plan:
1. baumbestandene Grünanlage
2. Kinderspielfeld
6. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke innerhalb der Sichtfelder in den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichelbehindern dem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugedehnter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.
7. **Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB**

8.1.1 Der nach § 26 a LNatG M-V gesetzlich geschützte und zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN- Vorschriften zu schützen. Zum Schutz vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Baumes und seiner Umgebung ist der Wurzelbereich von baulichen Anlagen, wie Zufahrten, Nebenanlagen, Carports und Garagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sowie von Leitungen und Leitungsrechten freizuhalten

8.1.2 Die zur Erhaltung festgesetzte Allee in der Lindenstraße, geschützt gem. § 27 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern, ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN – Vorschriften zu sichern. Bauliche Anlagen, einschließlich Zufahrten und Leitungswege etc. zu den Wohngebieten sind ausschließlich außerhalb der Wurzelbereiche der Koplinden anzuordnen.

TEXTLICHE HINWEISE

* 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 bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abstrakter Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1996 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

* Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

* Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich im oder an Gebäuden Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie Schwalben- oder andere Singvogelnester bzw. Horstnester befinden. Die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser nach BtSchV besonders bzw. streng geschützter Arten dürfen nach § 42 Abs. 3 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18 263 Güstrow beantragt werden.

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 B - Plan Nr. 9 "Zierow Mitte".
- § 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 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. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.
2. **Außenwände**
- zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
 - Fachwerkwände
 - verputzte bzw. geschlämte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
 - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
 - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
- nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelsahl, emailierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
 - Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen
3. **Nebenanlagen**
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzurorden 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. **Garagen/ Carports**
- Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
- Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.
5. **Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
- Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
6. **Einfriedigungen**
- Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecke oder Holzzäune zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Begründung, haben in der Zeit vom 31.12.07 bis zum 31.01.08 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich auslegen. 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Stellungnahme nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 15.12.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. **Sichtschutzwände**
- Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedigung ist nicht zulässig.
8. **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 Bußgeld geahndet werden.



Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 9 „Zierow Mitte“

Präambel:	
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.04.08 folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 9 „Zierow Mitte“ für das Gebiet der Ortslage/Gemarkung Zierow, Flur 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.	
Verfahrensvermerke:	
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.08.06 Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.07.07 beteiligt worden. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch den öffentlichen Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme 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 16.07.07 zur Außenprüfung und zur öffentlichen Einsichtnahme auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
5	Die Gemeindevertretung hat am 07.11.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 13.12.07 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 31.12.07 bis zum 31.01.08 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich auslegen. 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Stellungnahme nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 15.12.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
8	Der katastermäßige Bestand am 29.01.08 wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 25.01.2008 Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.04.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 31.12.07 bis zum 31.01.08 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich auslegen. 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Stellungnahme nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 15.12.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
11	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausfertigt. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan und der Text während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 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 Erlösens 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 15.12.07 in Kraft getreten. Zierow, den 19.05.2008 S. Holme Die Bürgermeisterin

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg
B - Plan Nr. 9
„Zierow Mitte“