

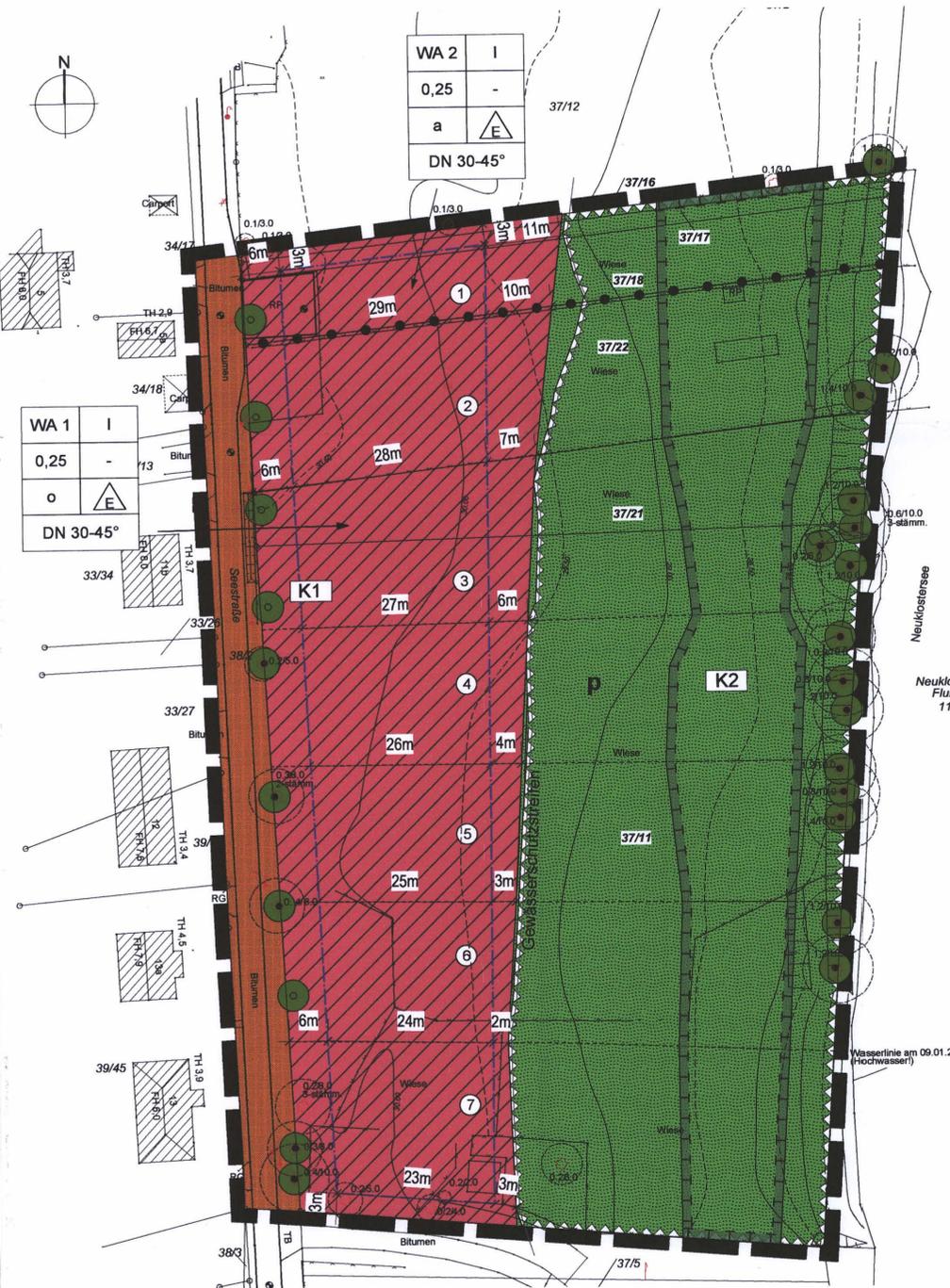
Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr.12, "Wohnbebauung am See Nakenstorf"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M - V S. 102) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 18.12.2012 folgende Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnbebauung am See Nakenstorf" für das Gebiet westlich des Neuklostersees und östlich der Seestraße mit den Flurstücken 37/11, 37/21, 37/22, 37/18, 37/17 und 37/16 der Flur 1 in der Gemarkung Nakenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 500

Gemarkung Nakenstorf Flur 1



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011

I Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB §§ 4, 10 und 11 BauNVO)

WA 2	I
0,25	-
a	
DN 30-45°	

0,25 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB, §16 bis 20 BauNVO)

o	offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
---	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche
--	--------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

K2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung, Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB), Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II Darstellungen ohne Normcharakter

	potenzielle Grundstücksgrenzen
	Bestandshäuser
	37/18 Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Höhenlinien
	vorhandener Baum mit Stamm- und Kronendurchmesser
	RP Rechteckpflaster
	Anpflanzen, Bäume
	K1 Kompensationsmaßnahme
	5 Nummerierung Grundstücke

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 4 BauNVO)
(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß §4 BauNVO sowie die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Auch nicht ausnahmsweise sind zulässig: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs.2 BauNVO)
(1) Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 9m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberfläche, liegen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
(2) Auf dem Flurstück 37/18 ist gemäß §22 Abs. 4 eine abweichende Bauweise zulässig. Das zulässige Einzelhaus darf in halboffener Bauweise ohne Grenzabstand an die Grenze des Flurstücks 37/22 angebaut werden. Die Regelungen des §6 der LBauO M-V sind zu berücksichtigen. Für die auf das Flurstück 37/22 reichende Abstandfläche ist eine Baulast nach §83 LBauO M-V erforderlich.
(3) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässig.

- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht versiegelten Flächen und überbauten Flächen als Zier- und Nutzgärten anzulegen.
(2) Kompensationsmaßnahme K1
Auf den Flurstücken 37/18, 37/22, 37/21 und 37/11 sind entsprechend der grundstücksbezogenen Zuordnung gemäß Punkt 4 (4) insgesamt 5 Spitzahorn (*Acer platanoides*) in der Qualität: Hochstamm 3xv. exw mDb STU 16-18 zu pflanzen.
(3) Kompensationsmaßnahme K2
Auf den Flurstücken 37/16, 37/17, 37/18, 37/22, 37/21 und 37/11 ist entsprechend der grundstücksbezogenen Zuordnung gemäß Punkt 4 (4) eine Streuobstwiese mit Obstgehölzen Menge: 28 Stück mit folgenden Arten und Mengen:
Art (Stückzahl): Apfel (15), Birne (5), Pflaume (5), Kirsche (3),
Qualität: Hochstamm STU 10-12 anzulegen. Die Wiesenflächen zwischen den Bäumen sind jährlich zweimal zu mähen oder mit Schafen zu beweidet.
(4) Die Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 sind den Flurstücken 37/11, 37/16, 37/17, 37/18, 37/21 und 37/22 grundstücksbezogen wie folgt zuzuordnen:

Flurstück Nr.	Grundstück	Pflege von m ² Ausgleichsfläche	Pflanzung von:
37/16, 37/17, 37/18	1	314	1 Spitzahorn, 2 Apfelbäume, 1 Birnbaum
37/22	2	483	1 Spitzahorn, 3 Apfelbäume, 1 Kirschbaum, 1 Pflaumenbaum
37/11 + 37/21	3	457	2 Spitzahorn, 2 Apfelbäume, 1 Birnenbaum
	4	404	2 Apfelbäume, 2 Pflaumenbäume, 1 Kirschbaum
	5	370	2 Apfelbäume, 1 Kirschbaum, 1 Birnenbaum
	6	346	1 Spitzahorn, 2 Apfelbäume, 1 Birnenbaum
	7	425	1 Birnenbaum, 2 Pflaumenbaum, 2 Apfelbäume
Gesamt		2800	33 Bäume

- Zum Schutz der Maßnahmenfläche K2 sind die Grundstücke bis zur westlichen Grenze der Maßnahmenfläche K2 einzuzäunen.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu erfolgen.
- Das Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist gemäß des ATV-Regelwerkes "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Arbeitsblatt A 138" zu versickern. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

5. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

- Das Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. §29 Abs 1 Satz 1 NatSchAG-MV ist das Errichten von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifen von 50m von der Mittelwasserlinie des Neukloster See nicht zulässig. Die Flächen sind als private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 15 festgesetzt. Innerhalb der Privaten Grünfläche liegt die Maßnahmenfläche K2.

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

- Einfriednungen der Baugrundstücke sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Dabei darf die Einfriedung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.
- Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die festgesetzten Dachneigungen von 30-45° gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dächer der Hauptgebäude sind in den Baugebieten nur zulässig als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer. Die Dächer der Nebengebäude können auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften 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 € geahndet werden kann.

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß §9 Abs. 6 BauGB):

- Altlasten:**
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.
- Bodendenkmalpflege:**
Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich geht das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, vom ernsthaften Vorhandensein von Bodendenkmalen aus. Die Eigentümern der jeweiligen Grundstücke haben vor Baubeginn mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (zuständig Herr Salow 0385/58879-647) eine vertragliche Vereinbarung über den zeitlichen Ablauf und den Umfang des Bauvorhaben, sowie die Übernahme der Kosten für eine Beobachtung der Bodenarbeiten und ggf. der Bergung von Kulturgut einzugehen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2011. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln vom 19.03. bis zum 09.05.2012.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 05.04. - 08.05.2012 durchgeführt.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs.1 i.V.m. §3 Abs.1 BauGB am 02.05.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2012 den Entwurf des B-Planes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Planes Nr. 12 "Wohnbebauung am See Nakenstorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.10. bis zum 20.11.2012 während der Dienststunden des Amtes Neukloster, Warin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 02.10. bis zum 21.11.2012 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 am 18.12.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister

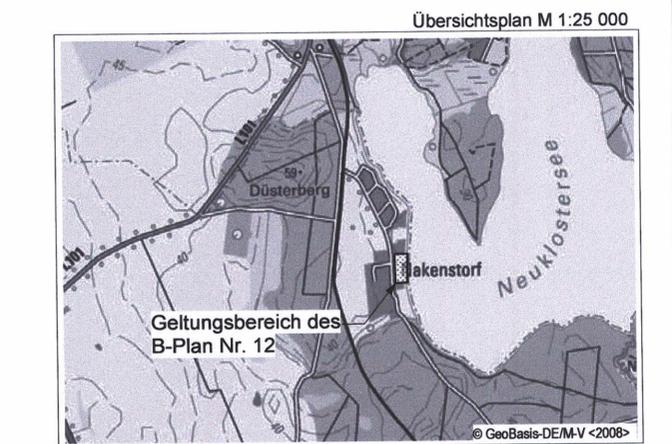
9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.12.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister

10. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Zurow, den 02. JAN. 2013
Fedtke, Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Plans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind vom 02.03.2013 bis 31.03.2013 öffentlich 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) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 05.04.2013 in Kraft.
Zurow, den 05.04.2013
Fedtke, Bürgermeister

Gemeinde Zurow Kreis Nordwestmecklenburg



Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnbebauung am See Nakenstorf"

Stand: 18.12.2012