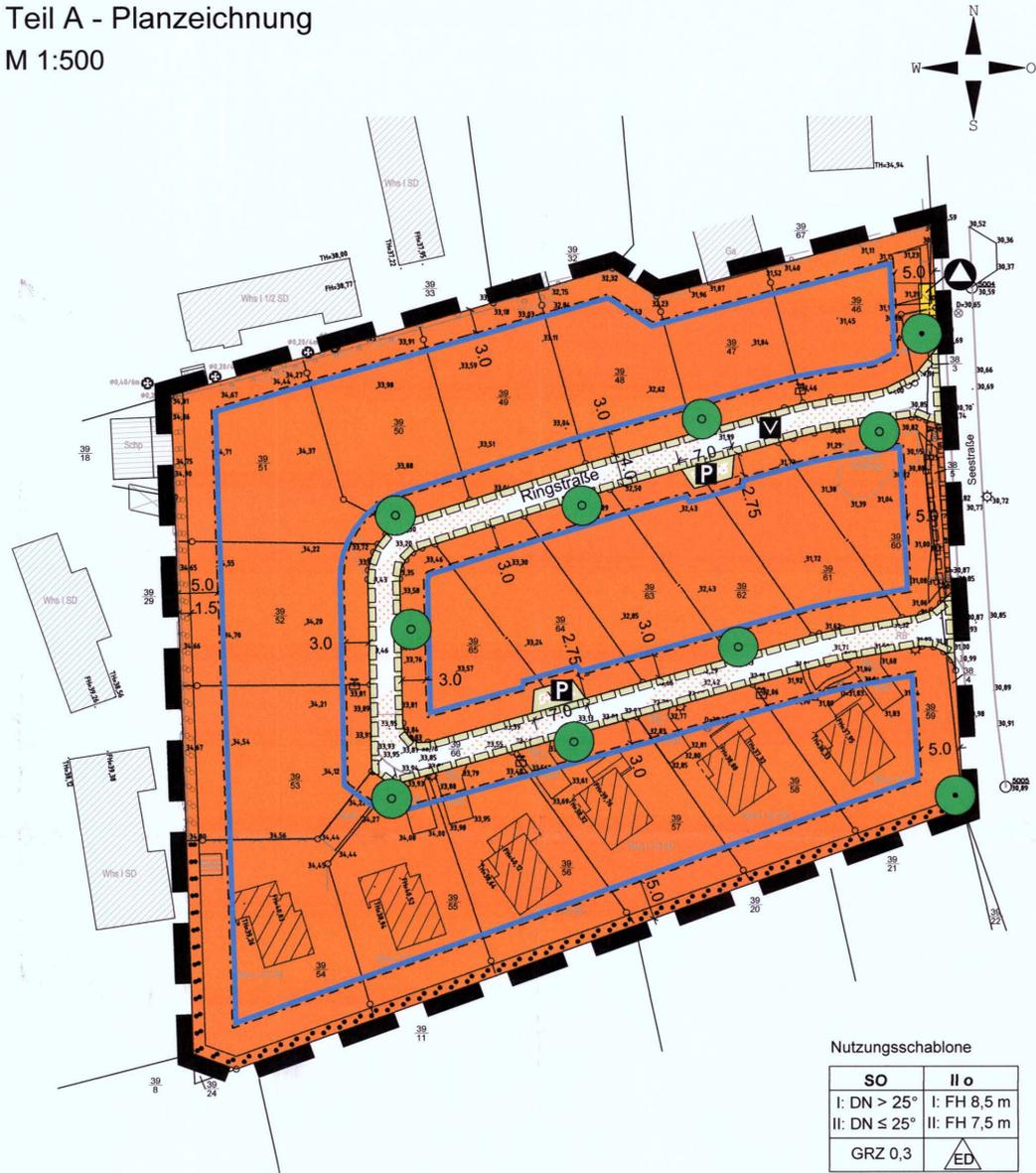


SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW

über den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohn- und Feriensiedlung am Neuklostersee/Nakenstorf"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500



Nutzungsschablone

| | |
|--------------|--------------|
| SO | II o |
| I: DN > 25° | I: FH 8,5 m |
| II: DN ≤ 25° | II: FH 7,5 m |
| GRZ 0,3 | △ ED |

Hinweise

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Verdacht auf Bodendenkmale geäußert. Möglicherweise sind im nördlichen B-Planbereich bei Eingriffen unter den Humushorizont archaisch relevante Befunde anzutreffen. Aufgrund dessen sind sämtliche Bodeneingriffe unterhalb der Humusschicht genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Ferienwohnen" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, privat
P Parkfläche, privat

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatz für Abfallbehälter

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen
● Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
Bemaßung in Meter

Präambel

Aufgrund § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zürow vom 18.07.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Zürow, Ortsteil Nakenstorf, umfassend die Flurstücke 38/3 bis 38/5, 39/46 bis 39/66 der Flur 1, Gemarkung Nakenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB u. §§ 1, 11, 13 und 14 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) "Wohnen und Ferienwohnen" nach § 11 BauNVO dient dem Dauerwohnen und dem Ferienwohnen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
1.2 Zulässig sind Wohngebäude zum Dauerwohnen, Gebäude mit Dauer- und Ferienwohnungen sowie Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsurlaub geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ausnahmsweise sind Räume für freie Berufe, für nicht störende Handwerksbetriebe sowie für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
1.3 Die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf max. 8,5 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die hergestellte Straßenoberkante. Die vorhandenen Geländegehöhen dürfen nur um max. +/- 0,3 m verändert werden.
1.5 Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB u. §§ 12, 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.
2.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.
2.3 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig. Der Vorgartenbereich ist die Fläche zwischen den Baugrenzen sowie öffentlicher und privater Erschließung.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücksparzellen und den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 1a u. § 202 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
4.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind auszuführen.
4.4 Als Ersatzpflanzung wird im Plangebiet eine straßenbegleitende Baumanpflanzung festgesetzt. Dazu sind einheitlich acht hochstämmige, schmal-kronige Birken (*Betula pendula* "Dalecarlica"), Gemeine Birnen (*Pyrus communis* "Beach Hill") oder Säulen-Mehlbeeren (*Sorbus thuringiaca* "Fastigiata"), 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden.
4.5 An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine naturnahe Hecke aus Hundsröschen (*Rosa canina*), Str. v.o.B., 100-150, 1 St./m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.6 Aus Artenschutzgründen sind 10 Nisthilfen für Rauchschwalben im Umfeld des Plangebietes innerhalb von Gebäuden funktionsgerecht und dauerhaft zu errichten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 86 LBauO M-V)

5.1 Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten sowie Bitumenschindeln (bis 25° Dachneigung) zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Grasdächern. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
5.2 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
5.3 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.
5.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung zu versehen.
5.5 Einfriedungen sind als Laubholzhecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße und zur inneren Erschließung darf eine max. Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden. Trockenwälle und Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
5.6 Fensterlose Wandflächen über 20 m² sind zu begrünen.
5.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 03.11.2017 bis zum 23.11.2017 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de erfolgt.

Zürow, den 14.08.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 09.05.2018 beteiligt worden.

Zürow, den 14.08.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am 14.03.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zürow, den 14.08.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 während der Dienststunden im Baumt des Amtes Neukloster-Warin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet unter www.stadt-neukloster.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 05.04.2018 bis zum 24.04.2018 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de bekannt gemacht worden. Die Befürworter und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 05.04.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zürow, den 14.08.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

5. Der katastrmäßige Bestand am 01.01.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzverhältnisse der Vorbehalte, dass eine Prüfung nur dort erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 06.08.2018 (Siegel) Ort, best. Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zürow, den 14.08.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 18.07.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zürow, den 14.08.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

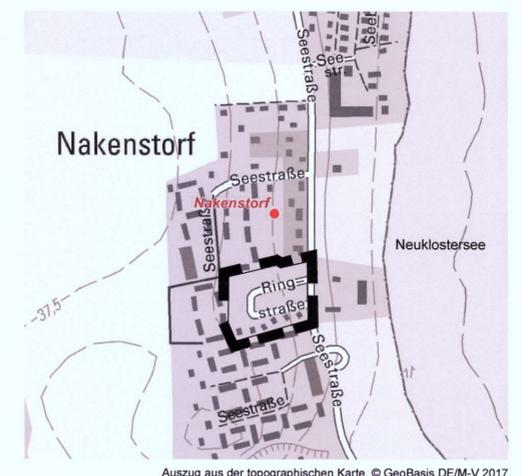
8. Die Satzung über Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 14.08.2018 ausgefertigt.

Zürow, den 14.08.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 23.08.18 bis zum 07.09.18 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.08.2018 in Kraft getreten.

Zürow, den 10.09.2018 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

Übersichtsplan



GEMEINDE ZUROW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohn- und Feriensiedlung am Neuklostersee/Nakenstorf"

begrenzt durch die Seestraße im Osten, im Süden und Westen durch Wochenendhausbebauung sowie im Norden durch Wohn- und Wochenendhausbebauung, umfassend die Flurstücke 38/3 bis 38/5, 39/46 bis 39/66 der Flur 1, Gemarkung Nakenstorf

SATZUNGSBESCHLUSS

18.07.2018

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hüfmann
Dipl. Geogr.
Lars Frische
Riesestraße 17b
23966 Ullensiek
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-ullensiek.de

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Christopher Sohn, Wismar, vom 01.12.2017; Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017; eigene Erhebungen