

# SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Wald" in Klein Warin

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



**Nutzungsschablonen**

SO 1	Io
GRZ 0,25	FH <sub>max</sub> 7,0
DN 35°-50°	E
KWD	

SO 2	Io
GRZ 0,2	FH <sub>max</sub> 7,0
DN 35°-50°	E
KWD	

WA	Io
GRZ 0,25	FH <sub>max</sub> 8,5
DN 38°-45°	ED
KWD, SD	

**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenverordnung 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, §§ 4, 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet: Dauerwohnen und Freizeitwohnen, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH maximale Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - DN zulässige Dachneigung
  - SD, KWD Sattel- und Krüppelpalmdach
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

- Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
  - Abwasser
- 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
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen (aus Flurkarte)
  - vorhandene bauliche Anlagen (aus dem Luftbild)
  - vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - vorhandene Geländehöhen in m über HN76
  - Bemaßung in m
  - Böschung
  - Waldabstandslinie
- 3. Nachrichtliche Übernahmen**  
**Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

## Präambel

Aufgrund § 10 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 (GVOB. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOB. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zurow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Zurow, Ortsteil Klein Warin, umfassend die Flurstücke 18/1 (teilw.), 18/2 (teilw.), 19/1, 19/2, 20/1 (teilw.), 20/2, 21/2 (teilw.), 21/3, 21/4, 21/6, 21/7, 21/8, 21/15, 21/16 (teilw.), 21/19, 21/20, 21/21, 21/22 und 127 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Klein Warin, 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 Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB u. §§ 1, 4, 11 und 13a BauNVO)
  - Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 nach § 11 BauNVO dienen dem Dauerwohnen und dem Freizeitwohnen. Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.
  - In den SO 1 und SO 2 sind Wohngebäude zum Dauerwohnen, Ferienhäuser sowie Wochenhäuser zulässig. In dem WA können ausnahmsweise baulich untergeordnet Ferienwohnungen zugelassen werden.
  - Die Firsthöhe in den SO 1 und SO 2 darf max. 7,0 m und in dem WA max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bzw. der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschelken. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 6 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt 500 m<sup>2</sup>.
  - In den Sondergebieten sind nur Einzelhäuser, in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus ist in den SO 1 und SO 2 max. eine Wohnung zulässig. Im WA sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.
  - 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.
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, § 1a u. § 202 BauGB)
  - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterdecken, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserbündende Decke) herzustellen.
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, zu schützen. Totholz- und Pflegeschritte zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind auszuführen.
  - Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des WA je Baugrundstück mind. zwei Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Obstbaum-Hochstämme, 3kv, SU mind. 10-12 cm oder andere einheimische Laubbäume 3kv, SU mind. 16-18 cm.
  - Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Entwurfsverfahren festgelegt.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
  - Für Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für das Hauptdach. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Dachneigungen bis 25° sind auch Bitumenschindeln und die Ausbildung von Gradstächern zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
  - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig.
  - Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschlingung von Fassadelementen und sichtbare Rolllädenkästen unzulässig.
  - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun mit senkrechter Latung zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße darf eine max. Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden. Trockenwalle und Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,9 m zulässig.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig.
  - Wer vorständig oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

## Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzoneverordnung (Beschluss Nr. 64-14/78 und 54-16/80) zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkennwerte betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch begleiten zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlastlagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) 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.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

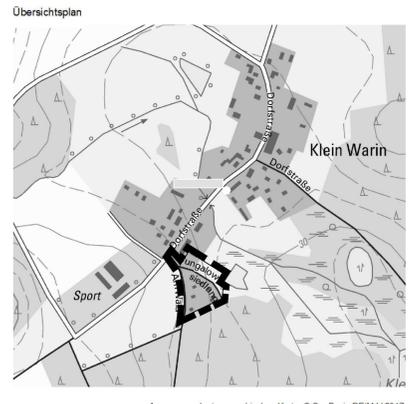
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

**Plangrundlagen:**  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwiek, Wismar, vom 17.11.2017; Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017; eigene Erhebungen

**Stadt- und Regionalplanung**  
Portenrothstraße 17b  
21074 Zingst  
Martin Hoffmann  
Dirk Giese  
Lars Fricke  
Abw. Hofmann 17b  
Tel. 03841 47008-0  
Tel. 03841 47008-9  
www.spulitzer.de, info@spulitzer.de

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-neukloster.de](http://www.stadt-neukloster.de) erfolgt.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Neukloster-Warin durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-neukloster.de](http://www.stadt-neukloster.de) erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung aufgefordert worden.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, 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 ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszentrum im Internet unter [www.stadt-neukloster.de](http://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 Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-neukloster.de](http://www.stadt-neukloster.de) bekannt gemacht worden.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt beantragt. Hinsichtlich der legerichtigen 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.  
..... den ..... (Siegel) Öffentl. best. Vermessungsgenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister
- 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 Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-neukloster.de](http://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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Zurw., den ..... (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister



**Satzung der Gemeinde Zurow  
über den Bebauungsplan Nr. 16  
„Am Wald“ in Klein Warin**

begrenzt im Norden durch vorhandene Wohnbebauung in der „Dorfstraße“, im Osten durch Wiesen und einen Teich, im Süden durch Wald und im Westen durch Weideflächen, umfassend die Flurstücke 18/1 (teilw.), 18/2, 19/1, 19/2, 20/1 (teilw.), 20/2, 21/2 (teilw.), 21/3, 21/4, 21/6, 21/7, 21/8, 21/15, 21/16 (teilw.), 21/19, 21/20, 21/21, 21/22 und 127 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Klein Warin

Vorentwurf  
Bearbeitungsstand 01.03.2018