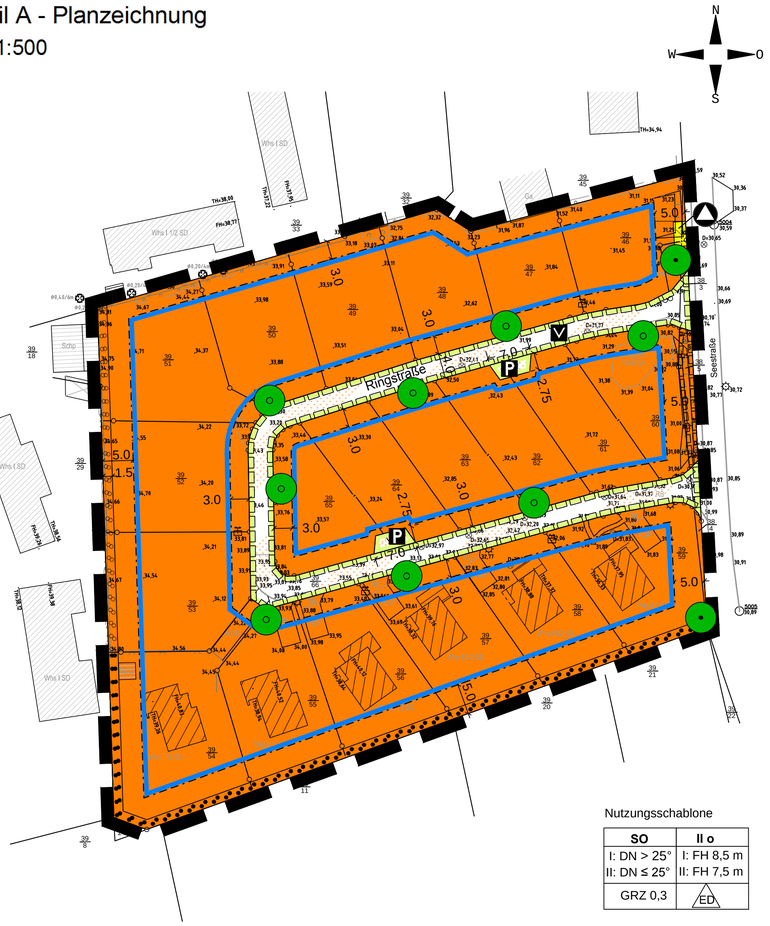
SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen 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 Bodendenkmale 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.

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

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. IS. 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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

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

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsfläche 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 Entsorger 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

39/61 — Flurstücksnummern

32,43 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

5,0 — Bemaßung in Meter

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

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 Zurow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Zurow, 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.

1.2 Zulässig sind Wohngebäude zum Dauerwohnen sowie Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt 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 Geländehöhen 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 unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, 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 gem. DIN 18920 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, schmalkronige 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 Hundsrosen (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 sowie §§ 84 u. 86 LBauO M-V)

5.1 Für Dacheindeckungen sind nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen sowie Bitumenschindeln (bis 25° DN) 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 Stätte 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 0,8 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 und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Ritter Hützholen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. 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 erfolgt.

Zurow, den (Siegel)
Stelbrink, Bürgermeister

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

Zurow, den (Siegel)
Stelbrink, Bürgermeister

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

Zurow, den (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 ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zurow, den (Siegel)
Stelbrink, Bürgermeister

5. 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.

, den
(Siegel) Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Zurow, den (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 ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Zurow, den (Siegel)
Stelbrink, Bürgermeister

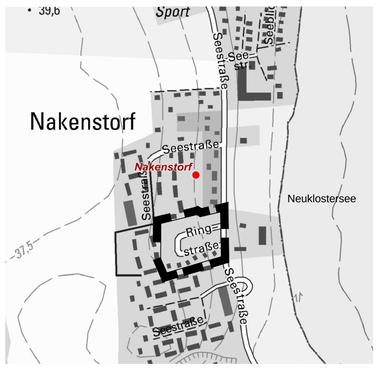
8. Die Satzung über Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Zurow, den (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 Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Zurow, den (Siegel)
Stelbrink, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

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

ENTWURF

Bearbeitungsstand 01.03.2018