Satzung der Gemeinde Zierow

über den Bebauungsplan Nr. 5
" Strandstraße "

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)

Teil A - Planzeichnung, M 1 :1000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	I
Grundflächenzahl	Geschoßflächen-zahl	0,4	(0,4)
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe Sockelhöhe	o	SD, KWD 35°-50° TH: max 4,00m FH: max 9,50m Sockelhöhe: max 0,5m

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB
WA 2Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier : 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr.6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	örtl. Bauvorschriften
KWD	Krüppelwalmdach	
35°-50°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr.2 BauGB §§ 22 u.23 BauNVO
o	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9(1) Nr.11 u.(6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
P	öffentl. Parkfläche	
G/R	Geh- und Radweg	
	Verkehrsgrün (öffentlich)	
	Ein- und Ausfahrtbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Wegrain	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorh. Flurstücksgrenze	
87/2	Nummer des Flurstückes	
	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
III.	Nachrichtliche Übernahmen	
	vorh. NS.- Kabel	
	vorh. Schmutzwasserleitung	
	vorh. Abwasserdruckleitung	
	Wasserleitung	
	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger	
	Löschwasserentnahmestelle	

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Baugebiete (§ 1 (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1. Ausschluß von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 7 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der Stranstraße.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und die Sockelhöhe als Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden und aufstrebendem Mauerwerk definiert.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

4.2. 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.

4.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO

dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

5. Anschluß von Grundstücken an die Verkehrnflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig. Verkehrsgrünflächen im Bereich von Grundstückszufahrten sind befahrbar auszubilden.

6. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt, wovon jeweils eine wahlweise als Ferienwohnung genutzt werden kann.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Zweckverbandes und der e- dis

8. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 und (6) als Ausgleich Im Sinne des § 1a (3) BauGB sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs innerhalb des B- Plangebietes

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) im Geltungsbereich des B-Plangebietes wie folgt festgesetzt:

9.1
Der im Plan gekennzeichnete Bereich mit Bindungen für Bepflanzungen ist für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dauernd zu sichern.

9.2
Die im Bebauungsplan als " Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen " ausgewiesenen öffentlichen und privaten Flächen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen zu realisieren.
Im Anschluß der öffentlichen Parkfläche an private Grundstücke sind die Hecken, wie in der Planzeichnung gekennzeichnet, als Knickwall bei einer Wallhöhe von ca. 1,50 m anzulegen.

Als heimische Gehölze gelten z. B.:

* Sträucher:	- Weißdorn - Schlehe - Pfaffenhütchen - Hundsrose - Holunder PFLANZGRÖSSE	Crataegus monogyna Prunus spinosa Euonymus europaea Rosa canina Sambucus nigra 60- 100 cm
* Bäume:	- Feldahorn - Birke - Hainbuche - Eberesche PFLANZGRÖSSE	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Sorbus aucuparia 150 - 200 cm

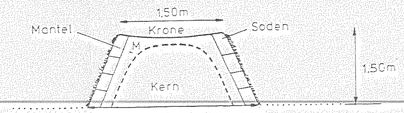
9.3
Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume, einschließlich der Alleebäume entlang der Stranstraße, sind nach § 27 LNatG M/V zu erhalten und zu schützen.
Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 durch geeignete Absperreinrichtungen vor Beeinträchtigungen zu sichern.

9.4
Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden.

9.5
Nach § 9 (1) 25 a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, daß für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind .
Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN- Normen zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen .

9.6
Im südlichen Bereich des vorhandenen Geh- und Radweges ist dieser zu entsiegeln und wasserdurchlässig auszuführen.

Mit Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen .
Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Ausgleichs verpflichtet. Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgt durch Abschluß eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 BauGB.



Anlage eines Knickwalles

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.5 der Gemeinde Zierow " Strandstraße ".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zu errichten und mit Dachziegeln bzw - steinen auszuführen, der Einsatz grüner und blauer Dachfarben ist dabei nicht zulässig. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben 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
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten
- für Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz anderer 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 anzuordnen oder in einer geschlossenen Verkleidung 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.

Der ausgewiesene Containerstellplatz ist zu befestigen und zum Zwecke des Sicht- und Windschutzes zu umschließen und zu begrünen.

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.
Dieses gilt nicht für Pult- oder Flachdächer.

5. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, als der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses zulässig.
Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedungen als lebende Hecke oder Holzzaun zulässig.

Für die Höhe der Einfriedungen sind Höchstmaße festgesetzt :

- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

6. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind nur zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin zulässig.
Ihre Länge darf max.4,00 m, ihre Höhe max. 2,00 m über Gelände betragen. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

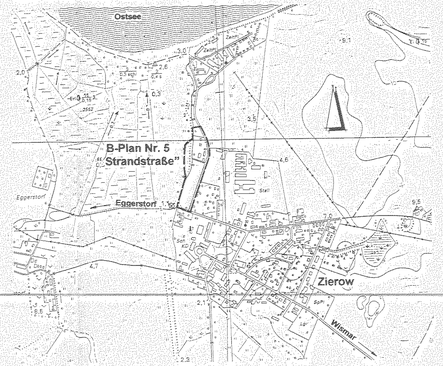
Textliche Hinweise

* 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
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 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 Funde 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 Bodendenkmalpflege 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Übersichtsplan, M 1 : 10 000



Satzung der Gemeinde Zierow

über den Bebauungsplan Nr. 5
" Strandstraße "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.09.05 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstraße" für das Gebiet der Ortslage Zierow, westlich entlang der Stranstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom — bis zum — erfolgt.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 20.09.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.11.00 bis zum 18.12.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

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: 4 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den — Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.09.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.05 gebilligt.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der OSTSEE- Zeitung am 21.10.05 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 5 und 6 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.10.05 in Kraft getreten.
Zierow, den 21. OKT. 2005 — Die Bürgermeisterin

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 5

" Strandstraße "