

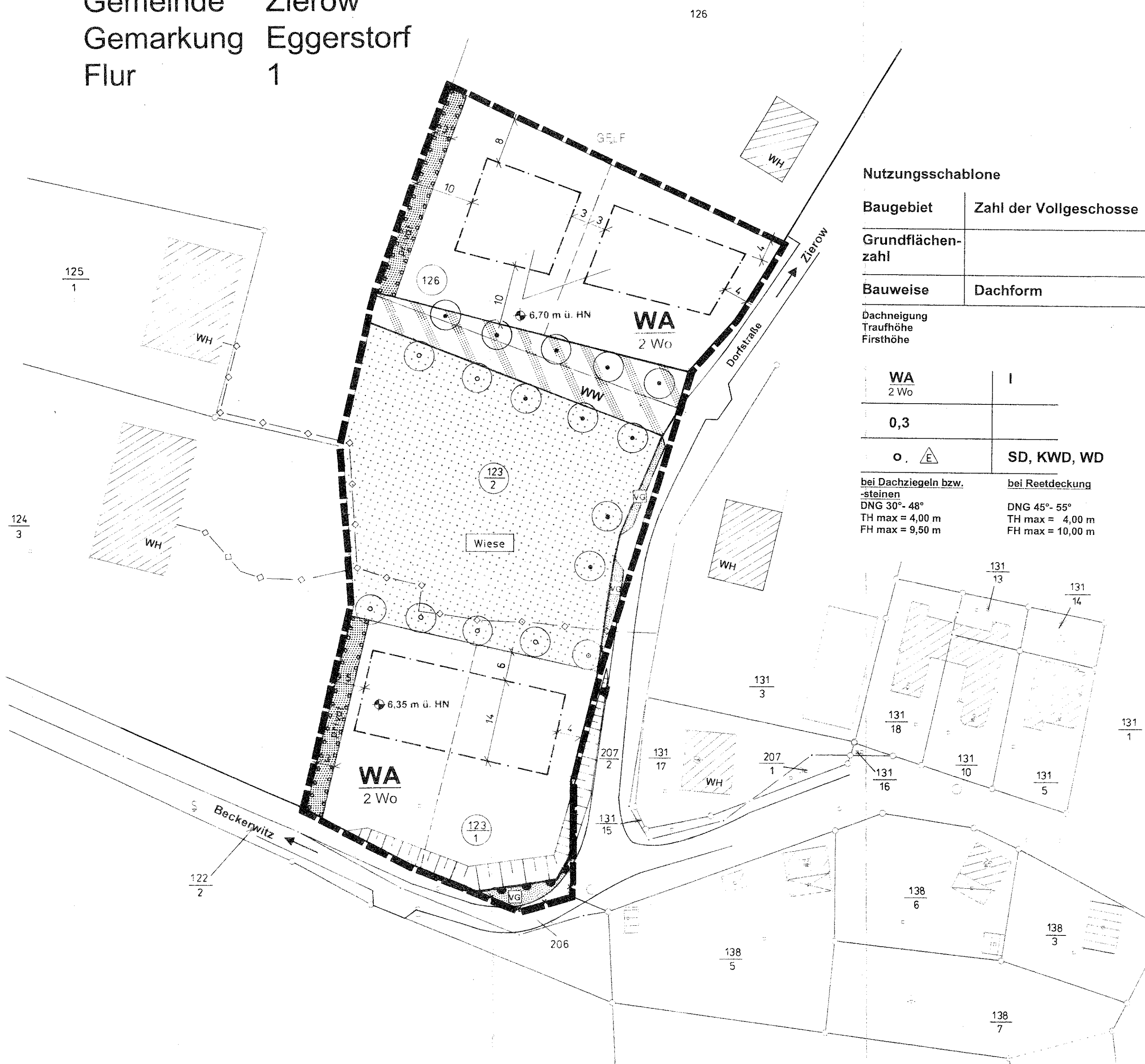
SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

über den Bebauungsplan Nr. 8

“ Wohnbebauung Eggerstorf “

Teil A - Planzeichnung , M 1 : 500

Gemeinde Zierow
Gemarkung Eggerstorf
Flur 1



Zeichenerklärung

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 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
WA 2Wo	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO u. § 9(1) Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
30°- 48°	Dachneigung (DNG)	
o	offene Bauweise	§ 9(1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
WW	öffentlicher Wohnweg	
	Verkehrsgrün (öffentlich)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrt	
	Grünfläche (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Wiese	§ 9 (1) Nr. 18 u. (6) BauGB
	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
	Erhaltung: Bäume	
	Anpflanzen: Bäume	
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vord. Flurstücksgrenze	
	künftig wegfallende Flurstücksgrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	vord. Gebäude u. bauliche Anlagen	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Böschung	
	vord. NS- Hausanschlusskabel	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 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 und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO

In dem WA darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

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

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

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

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind im WA - Gebiet Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind im WA - Gebiet Garagen sowie überdeckte Stellplätze/ Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen ist dabei auf dem Grundstück freizuhalten.

4. 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.

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

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

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. 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

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) innerhalb des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

6.1.

Die im Bebauungsplan als * Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen * ausgewiesenen Flächen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen zu realisieren

Als heimische Gehölze gelten z. B.:

- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Schlehe	Prunus spinosa
- Pfaffenhütchen	Eunymus europaea
- Hundsrose	Rosa canina
- Holunder	Sambucus nigra
	80-100 cm

6.2.

Die im Plan gekennzeichnete Fläche für die Landwirtschaft ist als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Die Fläche ist 1 x jährlich ab Mitte September zu mähen und das Schnittgut ist abzuräumen. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln ist unzulässig.

6.3.

Zur Unterstützung der beabsichtigten Gestaltungsform sind an der nördlichen und südlichen Seite dieser Fläche in Ergänzung der vorhandenen Baumreihen Bäume zu pflanzen.

Anzahl der Bäume:

7 Stück

Qualität:

16 - 18 cm Stammumfang mit Ballen

Gehölzart:

Sommerlinde

6.4.

Der öffentliche Wohnweg sowie Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6.5.

Um eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, ist die vorhandene Höhenlage der Grundstücke im gesamten Baugebiet zu erhalten. Niveausprünge sind unzulässig.

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

- oberflächiger Geruch,
- anomale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angefallen, ist der Grundstückseigentümer 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 DSchö 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 6 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 DSchö M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

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. 8 der Gemeinde Zierow " Wohnbebauung Eggerstorf "

§ 2 Baugesalterische Festsetzungen

1. Dächer

Hauptdächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem von der Dacheindeckung des Hauses abhängigen und in der Nutzungsschablone festgesetzten Neigungswinkel zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. - steinen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit sowie als reistgedeckte Dächer auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. 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
- Fachwerkwände
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas-Holz bzw. Metall zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl), emalierte 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 anzuvordern oder in einer geschlossenen Umkleidung 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.

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

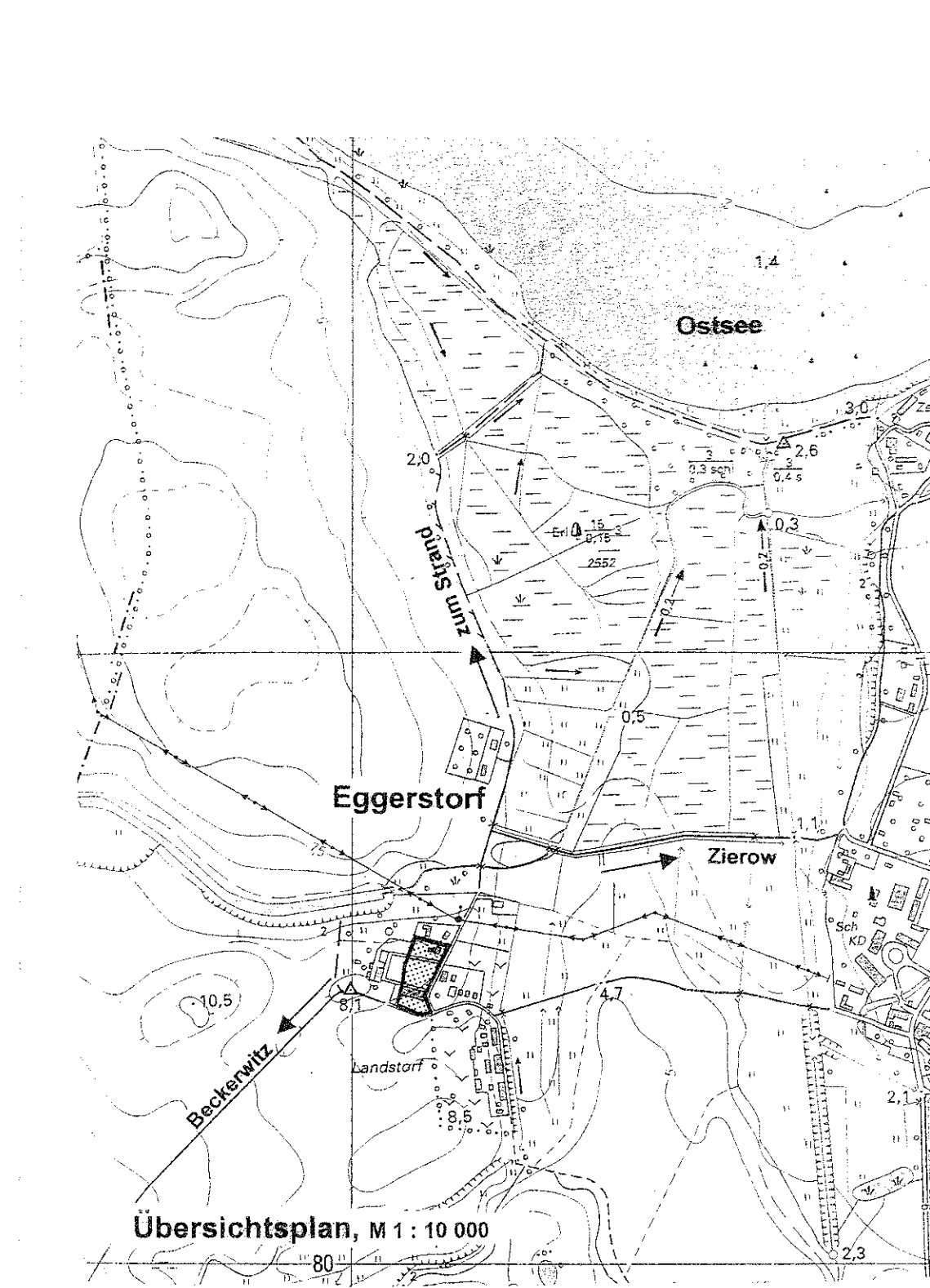
Für Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune in einer Höhe von 1,60 m zulässig.

6. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind nur in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

7. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauo M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.



Satzung der Gemeinde Zierow

über den Bebauungsplan Nr. 8

“ Wohnbebauung Eggerstorf “

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 " Wohnbebauung Eggerstorf " für das Gebiet der Ortsteile Eggerstorf, westlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.03.

Zierow, den 0 6. NOV. 2003

Die für Raumordnung und Landesplanung übermittelte Satzung ist beteiligt worden.

Zierow, den 0 6. NOV. 2003

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 23.05.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zierow, den 0 6. NOV. 2003

Die Gemeindevertretung hat am 07.05.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zierow, den 0 6. NOV. 2003

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 16.06.03 bis zum 18.07.03 während der Dienststunden im Amt Gäglow, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 03.06.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zierow, den 0 6. NOV. 2003

Der katastermäßige Bestand am 17.09.03 ist dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3870 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 17.09.03

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.09.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zierow, den 0 6. NOV. 2003

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurden am 17.09.03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.09.03 gebilligt.

Zierow, den 0 6. NOV. 2003

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 05.02.2004 Az.: 6163.01g 01-04-z-e mit Hinweis auf die in der Satzung enthaltenen Hinweise erteilt.

Zierow, den 1 0. FEB. 2004

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserhebenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.09.03 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 17.09.03 bestätigt.

Zierow, den 1 0. FEB. 2004

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zierow, den 1 0. FEB. 2004

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt am 17.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichs- und Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.02.04 in Kraft getreten.

Zierow, den 1 1. MRZ. 2004

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt am 17.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichs- und Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.02.04 in Kraft getreten.

Zierow, den 1 1. MRZ. 2004

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt am 17.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichs- und Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.02.04 in Kraft getreten.

Zierow, den 1 1. MRZ. 2004

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt am 17.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichs- und Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.02.04 in Kraft getreten.

Zierow, den 1 1. MRZ. 2004

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt am 17.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichs- und Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.02.04 in Kraft getreten.

Zierow, den 1 1. MRZ. 2004

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt am 17.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.