

# Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 9 „Zierow Mitte“

## Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000

Gemeinde Zierow  
Gemarkung Zierow  
Flur 1



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA 1, 9	WA 2; 5 - 8
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	0,3	0,3
		<b>SD, KWD, WD</b> 35° - 48° DNG TH = 4,00 m FH = 10,00 m	<b>SD, KWD, WD</b> 22° - 48° DNG TH = 4,00 m FH = 10,00 m
Bauweise	Dachform Dachneigungen Traufhöhe Firsthöhe	WA 3 - 4	Fgb
		0,4	I
		<b>SD, KWD, WD</b> 22° - 48° DNG TH = 4,00 m FH = 10,00 m	Gemeindezentrum Feuerwehr Touristisches Infocentrum
		<b>ED</b>	I

## Planzeichenerklärung

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).  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 6,50 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 11,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Kruppelwalm-, Walmdach	
z.B. 35° - 48°	Dachneigung (DNG)	
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs</b>	§ 9 (1) Nr. 5 u. (6) BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf (Fgb)	
	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnweg	
	Einfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	<b>Grünflächen (öffentlich)</b>	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	baumbestandene Grünanlage	
	<b>Wasserflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes - Wallensteingraben - Küste *	§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
	Sichtdreiecke	
II.	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	vorrh. Flurstücksgrenze	
	Nr. des Flurstückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	vorrh. Gebäude und bauliche Anlagen	
	zu entfernende Gebäude	
	Maßlinien mit Maßangabe	
	vorrh. Regenwasserleitung DN 400 B	

## Teil B - Textl. Festsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

#### 1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 nicht zulässig.

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

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungsfläche, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschichten, definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Abragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

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

#### 3.1. Gemäß § 23 (5) BauNVO

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

#### 3.2. 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.

#### 3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO

ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

#### 4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Bereich für: Gemeindezentrum, Feuerwehr und touristisches Infocentrum.

#### 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### 5.1. Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan:

- baumbestandene Grünanlage
- Kinderspielplatz

#### 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke innerhalb der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind mit jeglicher Bebauung und sichelförderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugerechneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.

#### 7. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

#### 8.1.1

Der nach § 26 a LNatG M-V gesetzlich geschützte und zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zum Schutz vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Baumes und seiner Umgebung ist der Wurzelbereich von baulichen Anlagen, wie Zufahrten, Nebenanlagen, Carports und Garagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sowie von Leitungen und Leitungsrechten freizuhalten.

#### 8.1.2

Die zur Erhaltung festgesetzte Allee in der Lindenstraße, geschützt gem. § 27 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu sichern. Bauliche Anlagen, einschließlich Zufahrten und Leitungswege etc. zu den Wohngebieten sind ausschließlich außerhalb der Wurzelbereiche der Kopflinden anzuordnen.

#### TEXTLICHE HINWEISE

\* Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen ( nur auf zugewiesenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, - Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Reste alter Ablagerungen ( Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer 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 sogenannte Zufallsfunde 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 Kultur und Denkmalpflege 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 Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.  
\* Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich im oder an Gebäuden Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie Schwalben- oder andere Singvogelnester bzw. Horstnester befinden. Die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser nach BNatSchV besonders bzw. streng geschützter Arten dürfen nach § 42 Abs. 3 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verböten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18 263 Güstrow beantragt werden.

## 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. 9 "Zierow Mitte".

### § 2 Baugestalterische Festsetzungen

#### 1. Dächer

Die zulässigen Dachformen und deren Neigungswinkel sind in der Planzeichnung für die jeweiligen Bereiche festgesetzt.  
Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfläche 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
- Fachwerkwände
- verputzte bzw. geschlämte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

#### 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuschließen 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 Holzjalousien 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. Abweichend von der Dachneigung des Hauptdaches sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

#### 5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

#### 6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecke oder Holzjalousie zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstücksneinfriedung ist nicht zulässig.

#### 7. Sichtschutzwände

Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Bei der Ausführung sind diese als Sichtschutzwände als Grundstücksneinfriedung zu errichten.

#### 8. 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. 9 „Zierow Mitte“

Präambel:  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.04.08 folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 9 „Zierow Mitte“ für das Gebiet der Ortslage/Gemarkung Zierow, Flur 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerk:
1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.08.06
2 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz über schriftlichen Vorbericht vom 16.07.07 beauftragt worden.
3 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Vorwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 01.08.07 bis zum 31.08.07 im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.
4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.07 zur Außenprüfung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
5 Die Gemeindevertretung hat am 07.11.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Standortgebiell und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 13.12.07 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 31.12.07 bis zum 31.01.08 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt.
8 Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Bearbeitung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Abgabe nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 15.12.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
9 Die katastermäßige Bestand am 29.01.08 wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:400 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
10 Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.04.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) sowie die Begründung des Bebauungsplans, ist am 23.04.08 genehmigt und ist am 23.04.08 durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.04.08 genehmigt.
12 Die Baubehördensatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausfertigt.
13 Der Beschluss über die Baubehördensatzung sowie die Stelle, bei der Bauanträge während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten, sind durch Veröffentlichung am ortsüblich bekannt gemacht worden.
14 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 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 23.04.08, 05.07.08 in Kraft getreten.

Gemeinde Zierow  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
B - Plan Nr. 9  
„Zierow Mitte“