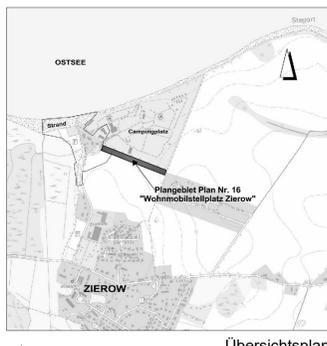
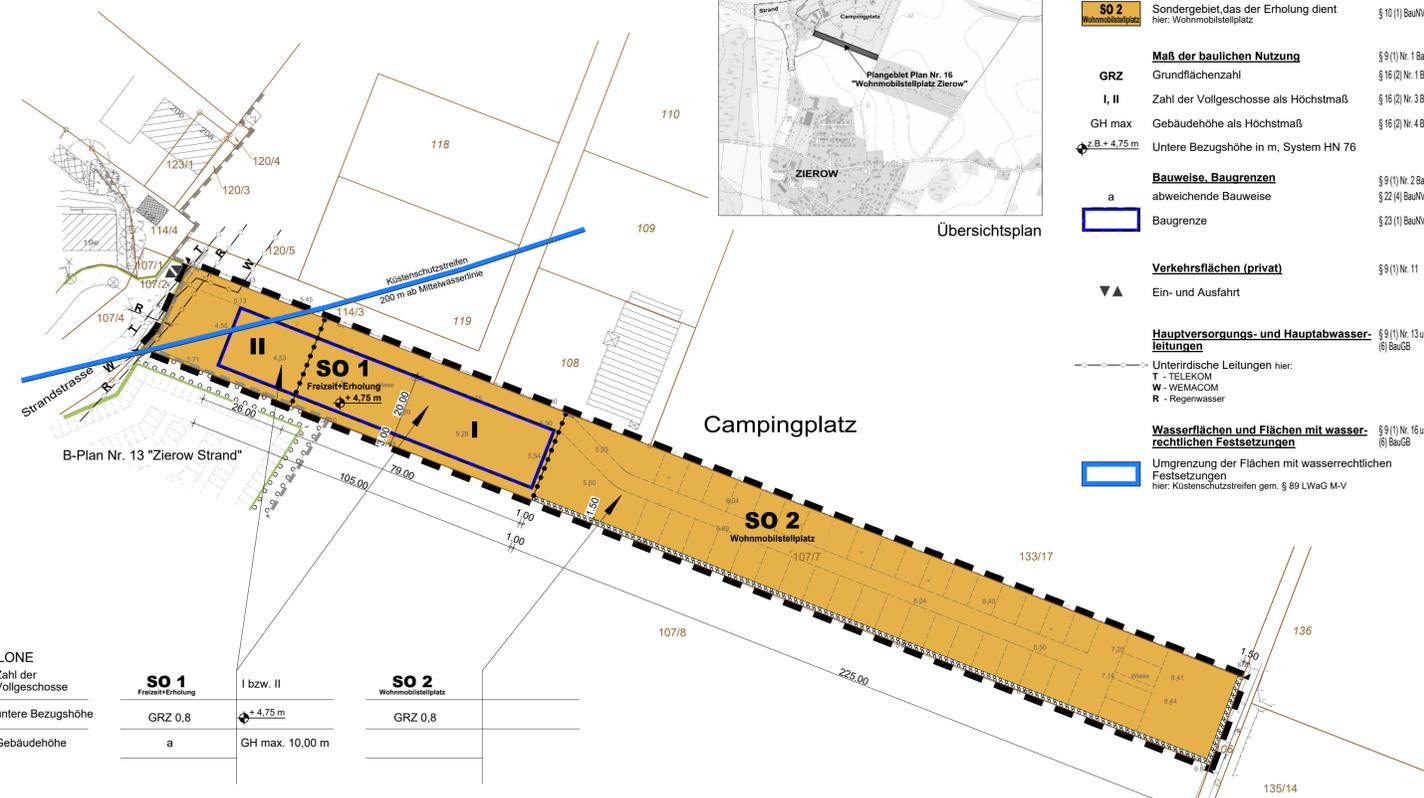


SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE		SO 1 Freizeit+Erholung		SO 2 Wohnmobilstellplatz	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	I bzw. II	untere Bezugshöhe	GRZ	GH max.
Grundflächenzahl GRZ	untere Bezugshöhe	GRZ 0,8	± 4,75 m	GRZ 0,8	
max. Grundfläche GR	Bauweise	a			

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dächer**
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
 - Außenwände**
Zulässiges Material:
 - Sichtmauerwerk
 - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
 - Metall-Glasfassaden
 - mattierte metallische Oberflächen
 - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
 Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszubilden.
 nicht zulässig sind:
 - hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 - Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
 - Nebenanlagen**
Gas- oder Oberbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen, wie Stellplätze und Fußwege sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
Die Wohnmobilstellflächen sind versickerungsfähig mit wassergebundener Decke zu befestigen.
 - Einfriedungen**
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der Westseite (Zufahrt) beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
 - Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten**
Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.
Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.
 - 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 einem Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 8.751 m² EFA.
Der Umfang des Eingriffsflächenäquivalents von 8.751 m² wird mittels Beanspruchung von Ökokonten im vom Vorhaben beeinflussten Naturschutzraum (Landschaftszone 1 Ostseeküstenland) kompensiert. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.
- Bodendenkmale**
Verhalten bei Zufallsfunden:
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**
1. Schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Gärtemhaltung von mineralischen, metallischen, holzernen und sonstigen Bauartikeln und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Planzeichenerklärung

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|------------------------------------|--|--|
| I. | Festsetzungen | |
| SO 1
Freizeit+Erholung | Sonstiges Sondergebiet hier: Freizeit+Erholung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 11 (1) BauNVO |
| SO 2
Wohnmobilstellplatz | Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Wohnmobilstellplatz | § 10 (1) BauNVO |
| GRZ | Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl | § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO |
| I, II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 (2) Nr. 3 BauNVO |
| GH max | Gebäudehöhe als Höchstmaß | § 16 (2) Nr. 4 BauNVO |
| ± B. + 4,75 m | Untere Bezugshöhe in m, System HN 76 | |
| a | Bauweise, Baugrenzen abweichende Bauweise | § 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 22 (4) BauNVO |
| □ | Baugrenze | § 23 (1) BauNVO |
| ▽ ▲ | Verkehrflächen (privat) Ein- und Ausfahrt | § 9 (1) Nr. 11 |
| — T — W — R — | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Unterirdische Leitungen hier:
T - TELEKOM
W - WEIACOM
R - Regenwasser | § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB |
| □ | Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V | § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB |

- Planungen, Nutzungsregelungen u. 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
- Sonstige Planzeichen:** § 9 (1) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 14 und § 16 (5) BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
 - Nr. 10777 Nummer des Flurstückes
 - 6,90 Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76
 - Böschung vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
 - Einfriedung
 - Baum Bestand
 - Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m
 - Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 13 "Zierow Strand"

Teil B – Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1. Baugebiete gemäß § 1 (3) BauNVO -**
SO 1 - Sonstiges Sondergebiet, hier Freizeit+Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO
SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1) BauNVO
- 1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO**
Im Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Platzes sowie dem Sport-, Spiel-, Wellness und der Versorgung dienen, zulässig.
Zulässig sind im Einzelnen:
 - Anmeldung + Verwaltung des Platzes
 - Sanitäranlagen
 - Gastronomische Versorgung, Schank- und Speisewirtschaft
 - Räume für Physiotherapie, Wellness, Kosmetik, Friseur
 - Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, wie z.B. Schwimmbad, Indoor-Spielfeld, Kletterhalle u.a.
 - Maximal 2 Betriebswohnungen
- 1.1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 gemäß § 10 (1) BauNVO**
Im Sondergebiet SO 2 ist das Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die dem zeitlich beschränkten Erholungsanliegen dienen, sowie die Errichtung der dafür erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
 - bei Satteldächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
 - bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.
 Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe von 4,75 m über HN 76.
 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Ist in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
- 4.0 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)**
In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig. Fassadenlängen über 40 m sind durch Vor- bzw. Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 0,75 m zu unterteilen.
- 5. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- 5.1** Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal mit Vorlauf zur Ostsee abzulassen.
- 5.2** Das auf den in wasserdurchlässiger Bauweise befestigten Flächen (Wohnmobilstellplätze) anfallende Niederschlagswasser ist am Anfallort örtlich zu versickern.
- 5.3** Der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Bauanzeigeverfahrens zu erbringen.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB
- 1.1** Zur Grüngestaltung der Wohnmobilstellfläche sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in der Ausbauplanung des Platzes festzulegen.
- 1.2** Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden dem Grundstück, auf dem Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
- 2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen**
- 2.1** Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter:
Sämtliche Bauarbeiten im Vorhabenbereich (derzeit Acker) erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann genehmigungsfähig, wenn die Baufeldreinigung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt und das Baufeld während der o. Brutzzeit, bis Beginn der eigentlichen infrastrukturellen Erschließungsarbeiten (Herstellung Frostschuttschicht, Tragschicht und Belagsarbeiten), vegetationsfrei bleibt.

FLANGRUNDLAGE
Vermessung Vermessungsbüro Kerstin Siewek
Öffentlich bestellte Vermessungsgenieurin
Kanalstraße 20 23970 Wismar
Telefon: 0 38 41 / 29 92 00 Telefax: 0 38 41 / 21 39 83
gemessen am: 24.03.2020
angefertigt am: 11.05.2020
Lagebezugssystem: GK 542/83
Höhenbezugssystem: HN 76

Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Präambel:

- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 10777 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Zierow, den	Der Bürgermeister
2	Zierow, den	Der Bürgermeister
3	Zierow, den	Der Bürgermeister
4	Zierow, den	Der Bürgermeister
5	Zierow, den	Der Bürgermeister
6	Zierow, den	Der Bürgermeister
7	Zierow, den	Der Bürgermeister
8	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
9	Zierow, den	Der Bürgermeister
10	Zierow, den	Der Bürgermeister
11	Zierow, den	Der Bürgermeister
12	Zierow, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Entwurf: Stand: 15.06.2022

H/B = 600 / 900 (0.54m²)