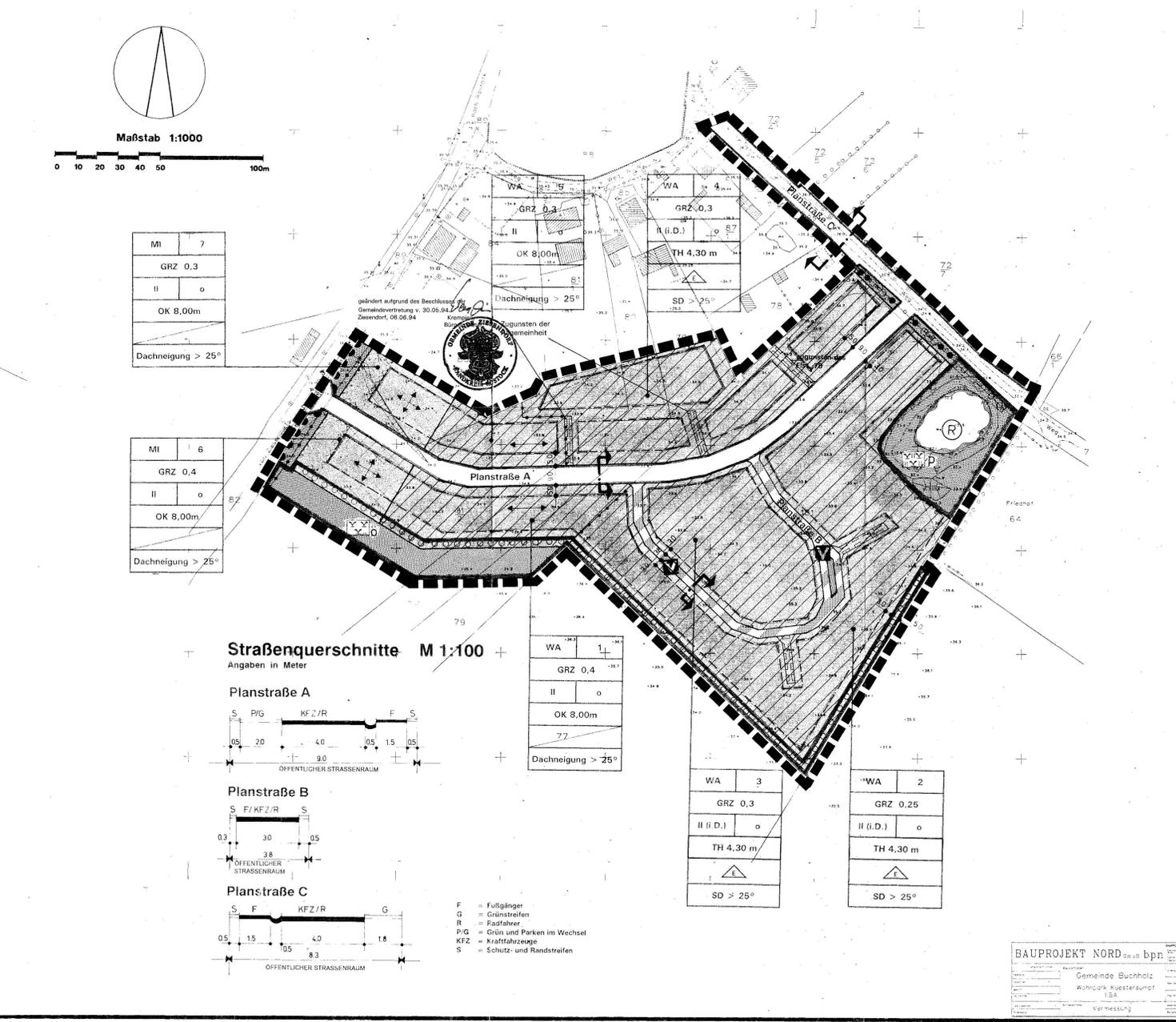


# SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF

## über den Bebauungsplan Nr. 4 "Küstersumpf"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
<b>Wohnbauflächen</b> (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>Gemischte Bauflächen</b> (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)		
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
□	Straßenverkehrsflächen	
□	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
✓	Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)		
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>GRÜNLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
○	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
☒	Extensive Wiese	
☒	Sukzessionsfläche mit Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 10	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		
□	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
Ⓡ	Regenrückhaltebecken	

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
○	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
—	bei schmalen Flächen
○	Anpflanzen von Sträuchern
○	Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen
○	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
—	bei schmalen Flächen
○	Erhaltung sonstiger Bepflanzungen
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>	
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>	
1	Nummer des Baufeldes
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	künftig entfallende Flurstücksgrenze
□	Flurstücksbezeichnung
△	Sichtdreieck
←	Firstrichtung
←	Bemaßung
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>	
—	oberirdisch
—	unterirdisch
—	oberirdisch (hier: 0,4 kV)
—	unterirdisch (hier: Wasser DN150, Gas DN 100, Abwasser DN 200)
<b>Bauleitplanung:</b>	
APR	Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL AK Nr. V 514-91-1 & 515-91-1-d Hilfsleistungen: Entwurfsunterstützung, Bauwerks- und Sanierungsplanung, Planung, Baubegleitung, Baubegleitung, Baubegleitung Rita - Lüneburg, Str. 19, 21055 Heister, Tel. 0581 45 58 65, Fax 0581 4534722

### TEIL B: TEXT

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 6 BauNVO)

- Die in § 4(3) Nr. 1 bis 3 vorgesehenen Ausnahmsflächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Übersiedlungsrisiken im Sinne des BImSchG allgemein zuzulassen.

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- Für die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens ist als Höchstmaß eine Höhe von 0,50 m über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Das Krüppelwalmdach als Sonderform des Satteldaches ist zulässig.

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

- Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen i.S. des § 2 Abs. 1 BauNVO unzulässig gem. § 31 Abs. 1 StWVG-MV.

**Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf der mit Pflanzgebot für Sträucher festgesetzten Fläche im Baufeld 1, 2 und 6 ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus standort-, heimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:  
Heister der Sortierung 150 - 175, Sträucher, zweimal verpflanzt, nach Art der Sortierung 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150. Je 100 m<sup>2</sup> sind 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.  
Die Auswahl der Arten ist entsprechend der zu erhaltenden Feldecke im Nordosten des Geltungsbereiches zu treffen.
- Die mit Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist entsprechend der Artenvielfalt und der Artenmischung des westlich anschließenden Gehölzstreifens zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Für jede angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang in 3 x verplanter Baumschulqualität zu pflanzen und zu unterhalten.
- Auf den Straßenverkehrsflächen wird auf den im Straßenprofil dargestellten Grünstreifen ein Pflanzgebot für Bäume als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Pflanzung ist einreihig aus heimischen Laubbäumen in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und in 3 x verplanter Baumschulqualität mit einem Pflanzabstand von max. 16 m unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrt herzustellen. Die Baumscheiben sind mind. 2,00 x 2,00 m groß anzulegen, mit ausreichendem Boden zu versehen und offen zu halten. Die Zwischenräume sind mit Rasen zu begrünen, sofern sie nicht für Grundstückszufahrten oder als Parkstände genutzt werden sollen.
- Die Fahrtrahnen der Planstraße B sowie öffentliche Parkstände in der Planstraße A sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) wasserdicht auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschuswasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
- Das Regenrückhaltebecken ist so herzustellen, daß es Biotopecharakter entwickeln kann. Die Überflöschungen sind mit einer Neigung im Verhältnis 1:3 bis 1:5 anzulegen. Das Becken ist mit einem Leichtfräse-Grasbewuchs und einem Sedimentationsbecken auszurüsten. Für die Gestaltung des Rückhaltebeckens ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antragsplan mit Aufsicht, Längsschnitten und Bepflanzungsschema vorzulegen.
- Die Festsetzungen des Pflanzgebotes sowie der öffentlichen Grünfläche (extensive Wiese) an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind allen Grundstücksflächen des Geltungsbereiches zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Herrichtung und Bepflanzung der Flächen ist zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes vorzunehmen. (§ 9(6) BauGB i.V.m. § 8, 8a (1) BImSchG)
- Als Ersatz für die Rodung eines Altheesbaums im Zuge der Landesstraße 15 ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde eine Lückenbepflanzung an geeigneten Stellen der Allee mit 5 einheimischen allezeitgrünen Laubbäumen (2 mal verschult, 32 cm Stammumfang) vorzunehmen. (§ 9(6) BauGB i.V.m. § 4 UNatG - MV)

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 83 Abs. 1, 4 BauO)

- Alle Hauptdachflächen sind mit Materialien in ziegelroten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbvarianten zu decken.
- Für Stellplätze und Grundstückszufahrten ist eine versickerungsfähige Befestigungsart zu wählen.
- Vordächer dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sollen gärtnerisch gestaltet werden.
- Zäune an öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind an der öffentlichen Flächen zugewandten Seite mit einer Hecke zu bepflanzen.
- Einfriedigungen entlang der Planstraße B müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m von der zugeordneten Straßenbegrenzungslinie haben.

**Hinweise:**  
Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III für Grund- und Quellwassergewinnung sowie in der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächengewässer.  
Innerhalb der privaten nordöstlich gelegenen Grünfläche besteht der Verdacht einer Altlastkontamination.

### VERFAHRENSVERMERKE

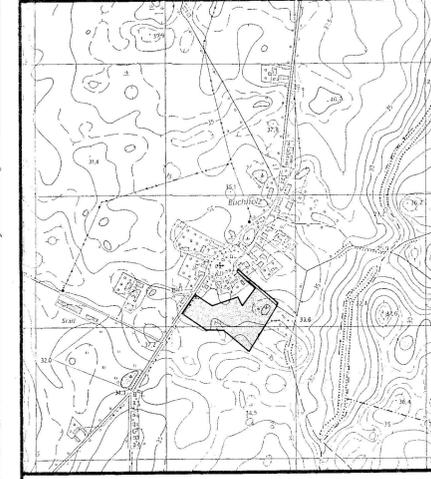
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.94. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 4 "Küstersumpf" ist durch Auslegung der Bekanntmachungsblätter vom 03.03.95 bis zum 17.03.95 im Rathaus der Gemeinde Ziesendorf, 21.02.94.
- Die für die Bauordnung und Landesplanung geltende BauNVO ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO bekannt gemacht.
- Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG ist am 10.01.94 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berichtigten Unterlagen sind mit Schreiben vom 29.10.93 und vom 20.12.93 zur Abgabe einer Stellungnahme an die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf, 21.02.94.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.12.94 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Erörterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.94 bis zum 17.03.94 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf die Möglichkeit der Antragsstellung während der Öffnungszeiten von jedem schriftlich oder zur Niederschrift beantragt werden können, in der Zeit vom 17.03.94 bis zum 10.04.94 durch Auslegung unterhalten.
- Der katastralmäßige Bestand an Grundstücken ist als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der legierten Darstellung der Grundstücke ist die Vorkehrung, daß eine Prüfung nur großverfälscht, die nicht veränderlichen Flächen nicht großverfälscht, großverfälscht werden können, in der Zeit vom 17.03.94 bis zum 10.04.94 durch Auslegung unterhalten.
- Die Gemeindevertretung hat die von der Planung und Anträgen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 2 Abs. 2 BauGB (Ziff. 6) bekannt gemacht worden. Daher haben die Erörterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 03.01.94 bis zum 17.03.94 öffentlich ausliegen. Dabei ist bedacht worden, daß Besucher und Anwohner nur bei geordneten und geeigneten Zeiten Zutritt erhalten können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besucher und Anwohner während der Auslegung von der Öffentlichkeit oder zur Niederschrift beantragt werden können, in der Zeit vom 17.03.94 bis zum 10.04.94 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.02.94 und am 20.02.94 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 02.02.94 bekannt gemacht.
- Die Genehmigung dieser Bebauungspläne ist durch die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die Begründung vom 02.02.94 und am 20.02.94 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Neufassung der BauNVO wurde durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.94 (§ 83 Abs. 1, 4 BauO) erfüllt. Die Hinweise auf die Neufassung der BauNVO sind durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 02.02.94 bis zum 23.06.94 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind die Geltungsdauer der Verlesung von Verordnungen und Formvorschriften und von den §§ 21 bis 23 BauGB sowie auf die §§ 21 bis 23 BauGB und weiter auf § 1 Abs. 1 BauNVO hingewiesen worden. Die §§ 21 bis 23 BauGB sind in Kraft getreten.

**Hinweise:**  
Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III für Grund- und Quellwassergewinnung sowie in der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächengewässer.  
Innerhalb der privaten nordöstlich gelegenen Grünfläche besteht der Verdacht einer Altlastkontamination.

### Satzung DER GEMEINDE ZIESENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS WOHNGEBIET "KÜSTERSUMPF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1968 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 80 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.94 und vom 15.12.94 mit Genehmigung des Landrates des Kreises Rostock-Langföhring Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Buchholz zwischen der Landesstraße 15 und dem Friedhof bzw. dem Weg zum Friedhof (Wohngebiet "Küstersumpf"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Übersichtsplan M 1 : 10 000



**Ziesendorf**  
Kreis Rostock-Land  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
**Bebauungsplan Nr. 4**  
Für das Wohngebiet "Küstersumpf"

Ziesendorf, 02.02.94, 1994

Krämpfen  
Bürgermeister