



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**2. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 7
„De Poeler Drift“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Gemeinde Zierow

Satzung

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 "De Poeler Drift" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "De Poeler Drift" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht im vereinfachten Verfahren erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „De Poeler Drift“ der Gemeinde Zierow, rechtsverbindlich seit 07.07.2005 (siehe Anlage 1).

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt I.2.3 wie folgt neu gefasst:

I.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

a) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (First-, Traufhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe) ist die Straßenhöhe gemessen in der Mitte der befestigten Fahrbahnfläche in dem Punkt, der orthogonal zur Straßenachse gefluchtet der Mitte des Gebäudes entspricht. Bei Doppelhäusern ist die Mitte des Gesamtbaukörpers maßgeblich.

Bei Gebäuden, die nicht von einer Straße begleitet werden, ist die Mitte der Fahrbahn am Ende des erschließenden Stichwegs verbindlich. Bei Eckgrundstücken ist der erschließende Straßenabschnitt (Lage der Zufahrt) maßgeblich. Dabei sind Stichwege, die nur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind, wie ausgewiesene Verkehrsflächen zu behandeln.

Bei von der Straße aus ansteigenden Grundstücken mit einer Höhendifferenz von mehr als 0,3 m zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der natürlichen Geländehöhe in Mitte des Gebäudes ist der Bezugspunkt um 0,3 m zu erhöhen. Entsprechend ist bei abfallenden Grundstücken der Bezugspunkt um 0,3 m zu vermindern.

b) Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im ganzen Plangebiet 7,0 m, für Reetdachhäuser 9,10 m über Bezugspunkt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des Dachfirstes als höchster Schnittpunkt der äußeren geneigten Dachhäute. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen im Sinne des Emissionsschutzes.

c) Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens darf bei Hauptgebäuden höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt, die Oberfläche des Eingangspodests in das jeweilige Haus höchstens 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

d) Die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt im ganzen Plangebiet 3,2 m, für Reetdachhäuser 3,8 m über Bezugspunkt.

Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittkante der äußeren geneigten Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen. Dem Hauptdachkörper hinzugefügte Bauteile wie giebelständige Vorbauten von bis zu 1,5 m Tiefe gemessen zum Hauptbaukörper (Frontspieß) und Zwerchgiebel sind nicht zu berücksichtigen, sofern diese nicht mehr als 50% der gesamten Trauflänge einer Dachfläche belegen. Dies gilt nur für

Reetdächer. Ebenso bleiben Dachgauben nach III.2.2 der Örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes unberücksichtigt.

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt III.2.2 der Örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu gefasst:

2.2 Dacheindeckungen, Dachaufbauten

Sämtliche Dächer sind ausschließlich in rot/rotbrauner oder anthrazitfarbene Pfanne/Ziegel, Kupfer, begrünt oder mit Reet herzustellen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf bei Reetdächern zusammen 1/2 der gesamten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind Fledermausgauben bei Reetdächern auf bis zu 2/3 der gesamten Trauflänge zulässig.

Der Abstand der Gauben vom Ortgang und der Abstand von Gauben untereinander darf nicht kleiner sein als 1,0 m. Gauben müssen zu First und Traufe einen Abstand von 0,8 m einhalten.

Die „Hinweise“ (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt IV. wie folgt ergänzt:

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3. Abfallentsorgung / Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

4.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

5. Kataster- und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich

bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

§ 4) In-Kraft-Treten

23. APR. 2015

Die 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren tritt mit Ablauf des
in Kraft.

Zierow, den 24. APR. 2015

.....
Bürgermeister der Gemeinde Zierow

