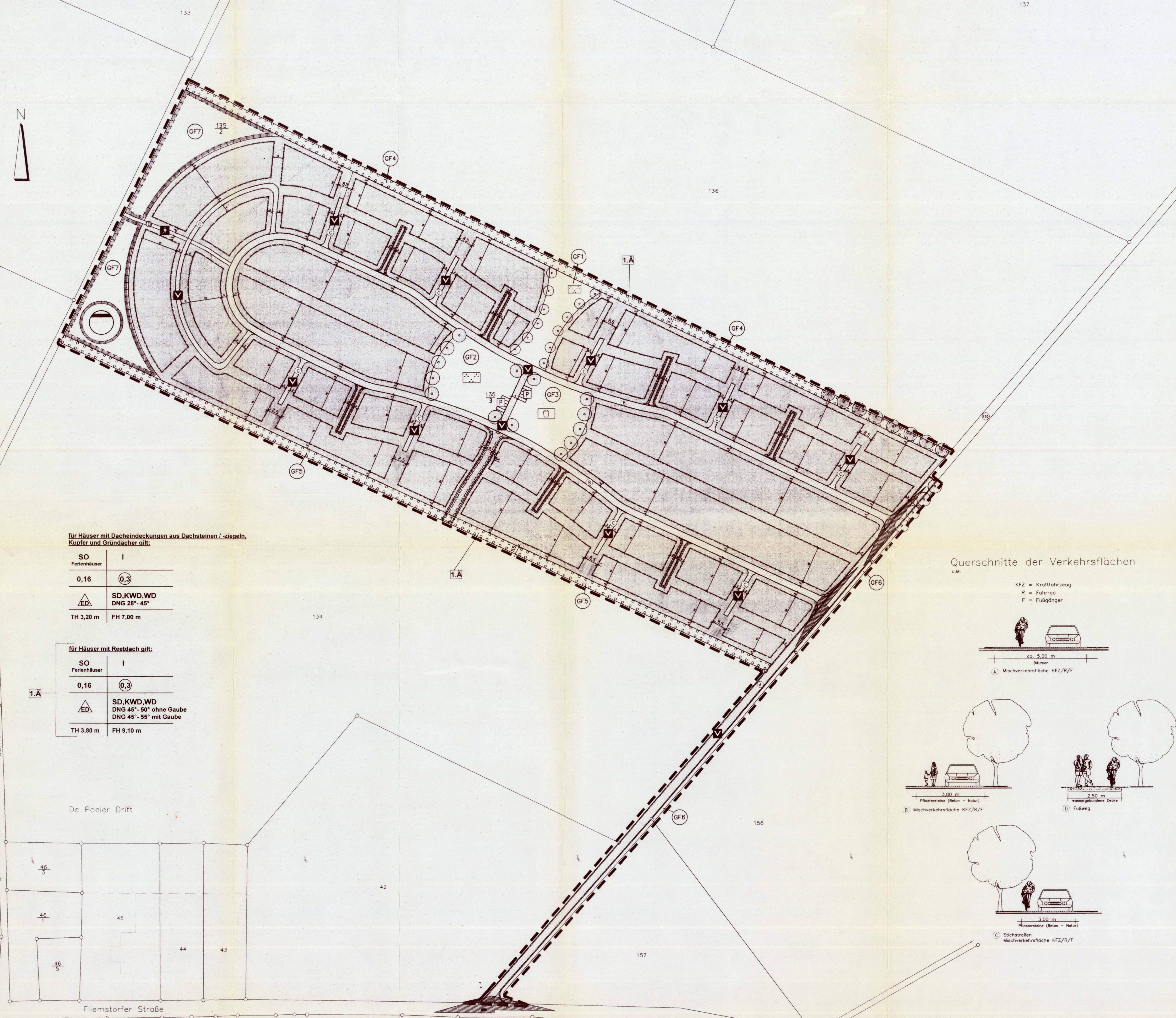


Satzung der Gemeinde Zierow über den BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Ferienhauspark De Poeler Drift"

einschließlich der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1:1 000

Gemarkung Zierow
Gemeinde Zierow
Flur 1



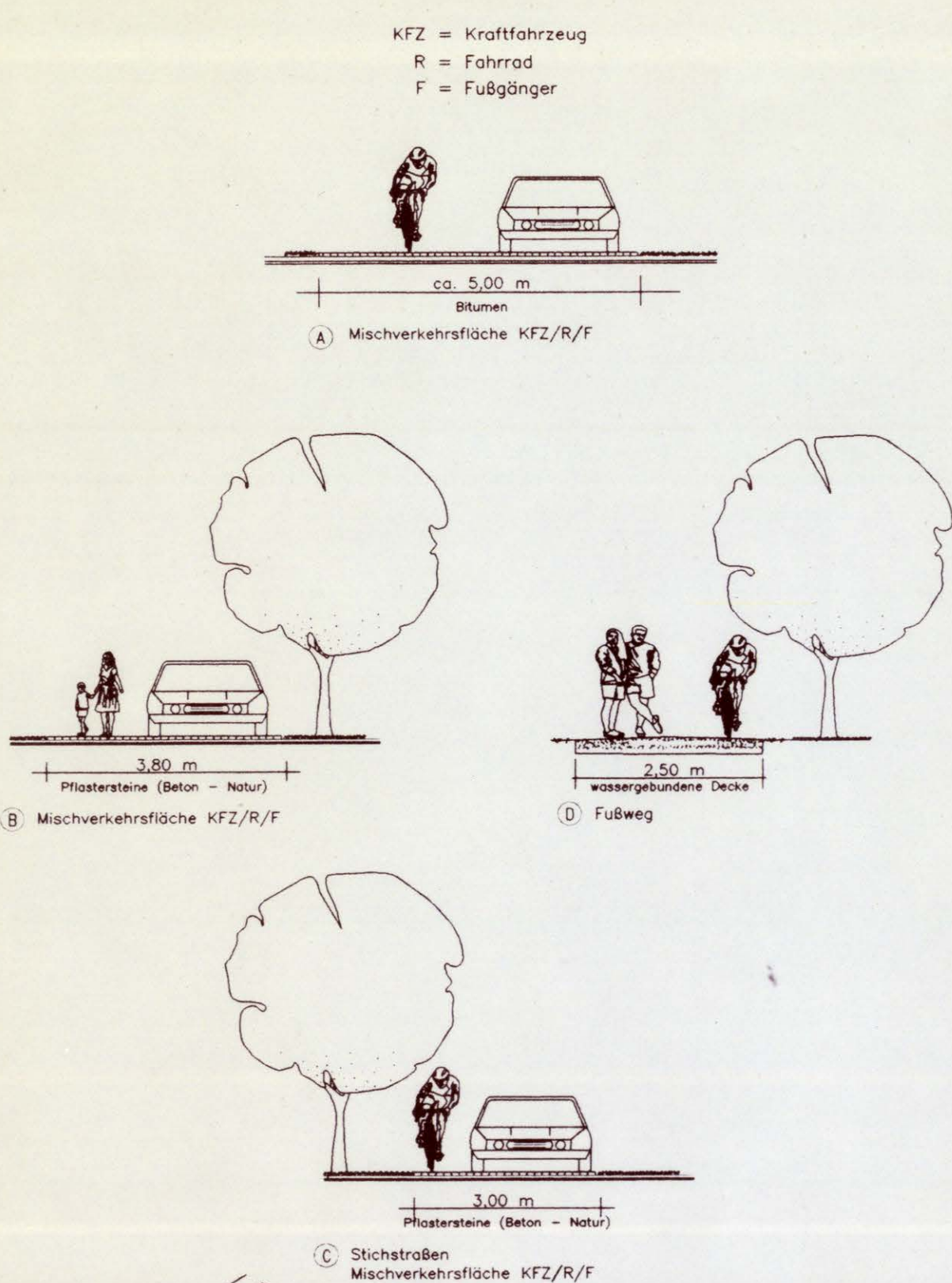
für Häuser mit Dachneigungen aus Dachsteinen / -ziegeln, Kupfer und grünlicher Alu:

SO	I
0,16	0,3
SD, KWD, WD	
DNG 28°-45°	
TH 3,20 m	FH 7,00 m

für Häuser mit Reetdach alu:

SO	I
0,16	0,3
SD, KWD, WD	
DNG 45°-50° ohne Gaube	
DNG 45°-55° mit Gaube	
TH 3,80 m	FH 9,10 m

Querschnitte der Verkehrsflächen



Planzeichnerklärung

(gem. Planz. 1990-Planz. 90, 11.10.1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)

SO
Ferienhaus

Zeichengröße, die der Erläuterung dienen

(§ 10 Abs. 1)

Mit der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)

0,3

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,16

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH

± 8,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß

FH

± 7,00 m; Firsthöhe als Höchstmaß

SD, KWD, WD

Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach

± 28°-45°

Dachneigung (DNG)

Bauweise, Bauformen, Baugestalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGB)

Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsmittel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 BauGB)

Verkehrsmittel mit besonderer Zweckbestimmung

A, B, C

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

offen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Sondergebiete, die der Erhaltung dienen

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

1.1.1. SO Ferienhäuser

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die den

Gebietsschutz nicht wesentlich stören. Im einzelnen sind zulässig:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen

- Läden, Schenke- und Speisewirtschaften

- Wohnungen für Personen, die im Ferien- und Freizeitgebiet beschäftigt sind

- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung

- Räume nach § 13 BauGB für die Gesundheit dienende Berufe

Bei Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1. Baugestalten, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Berechnungen der Baugestalten sind für überbaubare Baulinien wie Erker, Balkone u.s.w. gemäß § 23 Abs. 3

BauVO bis zu einer Tiefe von max. 1 m zulässig.

2.2. Stellplätze/Verkehrsmittel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 14 BauVO)

Für die Stellplätze sind die Stellplätze mit Drangspalten oder Fugenverläufen oder anderen

wasserdurchlässigen Material vorzusehen.

Die Zufahrt zum Stellplatz wird mit einem, die Hauptverkehrsachse zum SO Ferienhaus mit einer

ohne Fugenverläufe oder anderen wasserdurchlässigen Material bestellten Fußwege werden wasserbindend ausgeführt.

2.3. Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauVO)

Unter Baupunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der angrenzenden Straße

(Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Zufahrt.

Oberer Baupunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Dachziegels oder der

Stoßkante.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauten i. S. des Landesgesetzes sowie für

technische Anlagen im Sinne des Einmischgesetzes.

Die Oberfläche des Grundstückes darf bei Wohnhäusern höchstens 0,60 m über dem Baupunkt liegen, in

den SO-Gebieten darf die Oberfläche des Grundstückes in das jeweilige Haus höchstens 0,30 m über dem

Baupunkt liegen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden,

wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Anforderungen (z. B. bei Bodenversickerungsmaßnahmen, beim

Anschluß an das System der Abwasserbeseitigung) bedingen würden.

Der Dachstuhl ist die Schnittlinie der äußeren geneigten Dachhaut über der Traufhöhe liegt bei allen Gebäuden

± 300 mm. Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten der Zweckverbände Lübbow und

Leitungsrecht zur Führung einer Elektrizitätsleitung zugunsten der e.s.s. und

Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke

Leitungsrecht zur Führung von Telekommunikationsanlagen zugunsten der Telekom.

II. Anpflanz- und Erhaltungsgebote

2.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1.1. Für Pflanzungen im Sinne der a.g. Paragraphen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume (bei Bäumen

der Pflanzhöhe höchstens 10 m, bei Sträuchern 2 m) gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

2.1.1.1. Je angelegtem 500 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter großkroniger Laubbauart der

Artliste Nr. 1 zu pflanzen.

2.1.1.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100% mit Vegetationsflächen auszubilden auf mind. 10%

der Fläche sind Sträucher zu pflanzen (1 qm Strau). Wasserflächen sind zulässig.

Gehölzarten und Pflanzensorten sind den Artenlisten zu entnehmen. Für großkronige Bäume ist ein Standort von

mind. 12 m vorzusehen, d.h. diese Fläche ist von Versäulung frei zu halten und vor Überfluten zu schützen.

2.1.1.3. Neben der Pflanzung der dargestellten 161 großkronigen Laubbäume der Artliste Nr. 1 werden auf den

öffentlichen Grünflächen folgende Maßnahmen festgesetzt:

GF1 bis GF3: Parkanlage mit gestalterischer Funktion; auf mind. 10% der Fläche sind Sträucher (1 Strau/qm)

gemäß Artliste Nr. 3 zu pflanzen.

GF3: Parkanlage mit gestalterischer und Spielfunktion; auf mind. 10% der Fläche sind Sträucher (1 Strau/qm)

gemäß der Artliste Nr. 3 zu pflanzen.

GF1 bis GF3: Über das Anpflanzungsgebiet hinaus sind Ziergehölze zulässig, jedoch keine Koniferen.

GF4 und GF5: Pflanzung der dargestellten großkronigen Laubbäume entsprechend der Artliste Nr. 2; darüber

hinaus Pflanzung von je 3 bis 7 Sträuchern in lockerer Anordnung in den 10 m breiten Zeitstreifen zwischen

den Hausreihen. Ansonsten einer Gras-/Kraut-/Misch- und jährliche Mahd der 3,5 m breiten Grünstreifen

GF6: Pflanzung einer Baumreihe aus Stieleiche, Ansonsten einer Gras-/Kraut-/Misch- und jährliche Mahd des 2 m

breiten Grünstreifens.

2.1.2. Je vorgesehene 5 Stellplätze sind mit einer mind. 1-reihigen Hecke von Sträuchern der Artliste Nr. 3 zu

umplanzen. Zulässig ist auch eine Schnitthecke aus den Arten Liguster oder Hornbuche, wofür leichte Hecke 60/80

zu verwenden sind.

2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

2.2.1. Kompensationsmaßnahmen

a) Maßnahme im Pflanzgebiet (GF7): Auf einer Fläche von ca. 5.100 qm ist im Pflanzgebiet eine parkartige Grünfläche mit

heimischen Arten und extensiver Nutzung anzulegen. Auf 10% der Fläche sind Sträucher (1 Strau/qm) gem. der

Artliste Nr. 3 zu pflanzen.

2.2.2. Anzeilen

Winterrinde (Tilia cordata)

Winterrinde (Tilia cordata)

Eiche (Quercus robur)

Eiche (Quercus robur)

Spitzahorn (Acer pseudoplatanus)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Hornbuche (Corylus avellana)

Stieleiche (Quercus robur)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

Waldahorn (Acer pseudoplatanus)

2.3. Fassaden

Die Außenwände sind ausschließlich in Sichtmauerwerk, Betonwerkstein, Putz, Klinker oder Glas und in den Farben

weiß/weiß, gezeugt und rot/braun herzustellen. Andere Baustoffe wie z. B. Holz dürfen verwendet werden, wenn

die nicht mehr als 20% einer Fassade in Anspruch nehmen.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe wie Edelmetalle, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen, Verkleidungen in

Fliesen, Kunststein und Stein, Verkleidungen Baustoffe als durchsichtige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien,

in denen am Tag des Satzungserlasses geltenden Fassadenfärbung wird nicht berücksichtigt.

Auflagerung der Fassaden durch Erker, Loggien und sonstige Außenbereiche sind zulässig.

Bei Garagen sowie An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände entsprechend dem zugehörigen Gebäude

vorzunehmen.

Bei Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

2.4. Grundstücksabgrenzung

Die Trennung der Grundstücke ist in Form von lebenden Hecken oder Holz bis zu einer maximalen Höhe von

0,70 m zu erfolgen.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Stellen eigener Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außenputzen,

Fensterläden, Balken- und Loggienanlagen und Dächern. Für Wand- bzw. Fassadenflächen gilt Flächenwerbeanlagen

müssen parallel zur Fassade angebracht werden und dürfen höchstens den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche

die maximale Fläche nutzen.

Lichtwerbung im Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Außenanlagen sind auf der maximalen

Flächenabgrenzung von 4 m begrenzt.

Ausgehende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenfläche hervorstehen. Für die

zusammenfassende Gebäudeführung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungssystem