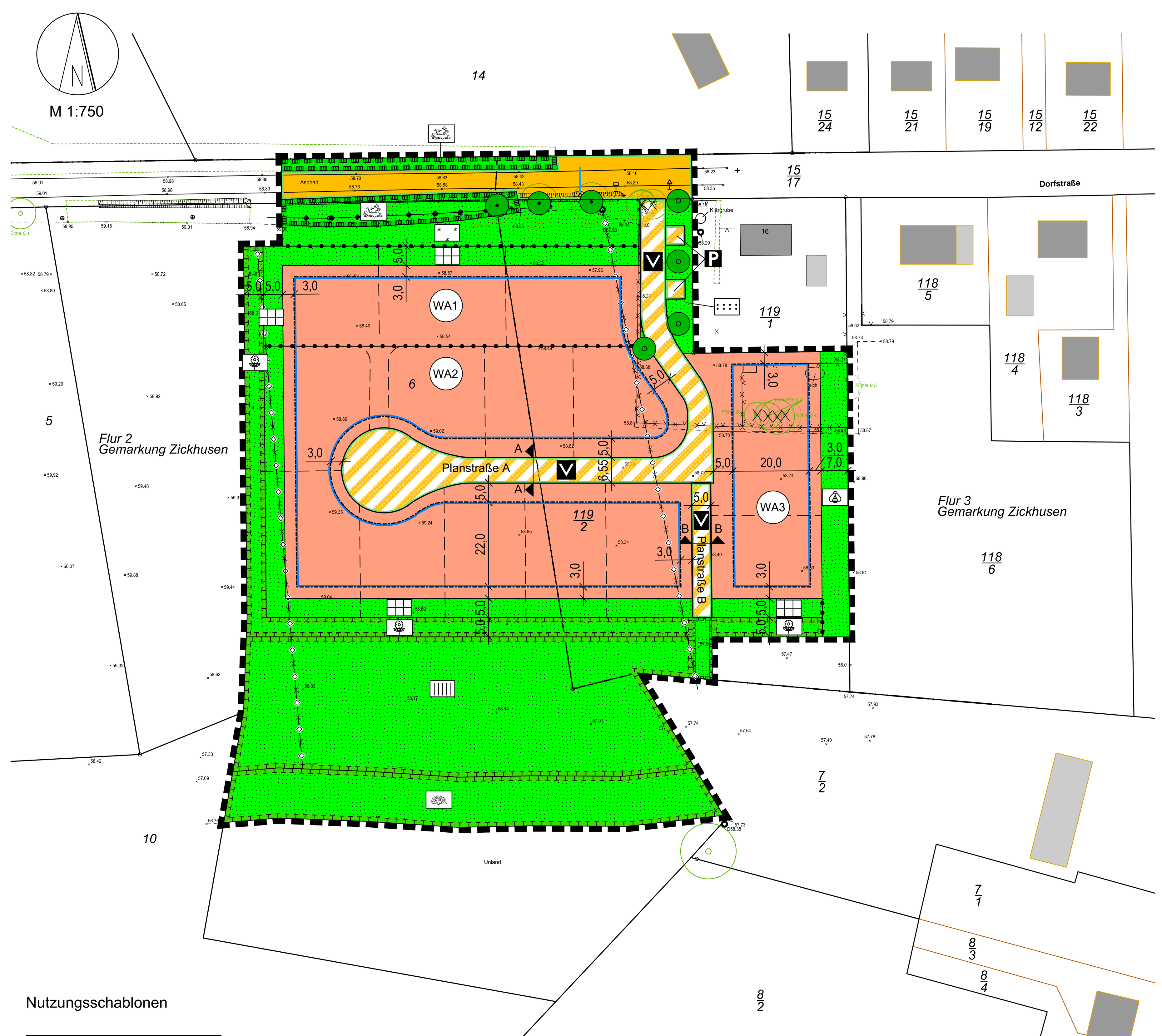
SATZUNG DER GEMEINDE ZICKHUSEN über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Schulwiese“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

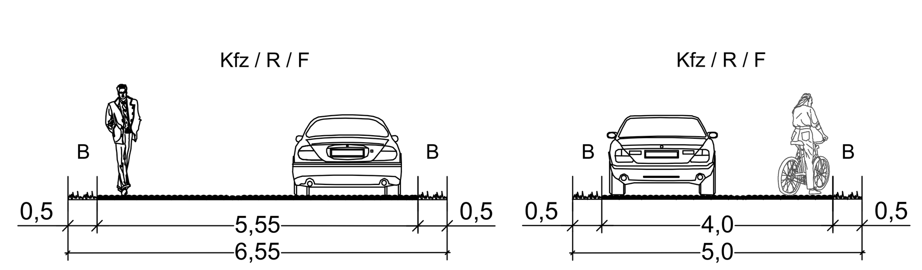
WA1	I
GRZ 0,3	E o
FH 8,50	DN 35°- 45° SD, KWD

WA2+WA3	I
GRZ 0,3	E o
FH 8,50	DN 22°- 45° SD, WD, KWD

Empfohlener Straßenquerschnitt
Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A - A

Planstraße B - Schnitt B - B



Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

SD — Satteldach

WD — Walmdach

KWD — Krüppelwalmdach

DN — zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung, oberirdisch

Leitung, unterirdisch, künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Hausgarten, privat

Feldhecke, öffentlich

Siedlungshecke, öffentlich

Strauchhecke, öffentlich

Wiese, öffentlich

Blühwiese, öffentlich

Mähwiese, öffentlich

Straßenbegleitgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen/Flurstücksgrenzen aus Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2022

vorhandene Flurstücksgrenzen

6 — Flurstücksnummern

× 58.60 — vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)

5,0 — Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

Zaun, künftig fortfallend

vorhandener Baumbestand

X — künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksteilung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Zickhusen vom …………… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Schulwiese“, begrenzt durch die Dorfstraße im Norden, durch landwirtschaftliche Flächen im Westen, durch landwirtschaftliche Flächen und ein Feuchtgebiet im Süden sowie durch landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die 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).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.

1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12,14 u. 23 BauNVO)

2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken für diese Anlagen zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 2,00 m zu berücksichtigen.

2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehälter im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2.3 Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist jeweils auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Baum oder Obstbaum einer regionaltypischen Sorte als Hochstamm (Mindestqualität StU 18-20 cm; Obstbäume StU 12-14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand untereinander und zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen.

5.3 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Feldhecke“ ist auf einer Breite von 10 m und einer Länge von 120 m eine dreireihige Hecke anzulegen sowie ein vorgelagerter Krautsaum in einer Breite von 3 m und einer Länge von 120 m auf der Nordseite der festgelegten Hecke zu pflanzen. Die „Feldhecke“ ist aus folgenden einheimischen Straucharten (Qualität 2xv, 80/100 cm, dreitriebig) in den angegebenen Prozentanteilen anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Schlehe (*Prunus spinosa*) 55 %, Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*) 25 %, Hunds-Rose (*Rosa canina*) 10 %, Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*) 5 % und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5 %. Die Sträucher sind in artengleichen Gruppen, je 6 einer Art, und im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen.
Mindestens 2 Baumarten aus folgender Auswahl: (Rot-Buche; *Fagus sylvatica,* Wildobstarten (Wildapfel, Wildbirne - *Malus sylvestris*, *Pyrus pyraster)* und Stiel-Eiche (*Quercus robur)* sind mit der Pflanzqualität Stammumfang von 12/14 cm mit einem Abstand von 15-20 m zueinander zu pflanzen.
Der Krautsaum ist einmal jährlich, mindestens alle 3 Jahre zwischen dem 1. Juli und 1. September zu mähen mit Abfuhr des Mähgutes. Zum Schutz vor Verbiss ist die Feldhecke für 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden sowie sind die Bäume mit einem Zweibock zu sichern. Der Krautsaum ist auf eine Mahdhöhe von 10 cm über der Geländekante mit Messerbalken zu mähen. Der Krautsaum ist gegen Bewirtschaftung, z.B. durch Eichenspaltpfähle, zusichern.

5.4 Innerhalb der Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ ist extensives Grünland durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut herzustellen. Umbruch oder eine Nachsaat, Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel sind verboten, ebenso wie das Walzen oder Schleppen zwischen dem 01. März und 15. September. Einmal im Jahr ist eine Mahd mit Messerbalken und einer Mahdhöhe von 10 cm über Geländeoberkante durchzuführen. Eine Mahd ist höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre frühestens ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes zulässig.

5.5 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke“ sind einheimische Arten der Pflanzqualitäten verpfl. Str., 5-triebig, 100-150 cm als eine zweireihige, 5 m breite Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander muss 1,0 bis 1,5 m betragen. Innerhalb der „Siedlungshecke“ sind alle 25 m ein Baum als Überhälter der Pflanzqualität als Hochstamm StU 14-16 cm, 3xv zu integrieren und mit einem Dreibock zu sichern. Einheimische Straucharten sowie Baumarten sind wie folgt zu verwenden: Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Wild-Birne (*Pyrus pyraster*), Mehlbeere „Magnifica“ (*Sorbus aria „Magnifica“*), Regionale Obstbaumsorten wie z.B., Apfel: Adams Parmäne (*Malus domestica 'Adams Pearmain'*), Krügers Dickstiel, Kaiser Wilhelm, Pommerscher Krummstiel, Rote Sternrenette, Birne: Blumenbachs Butterbirne, Gute Graue, Kongreßbirne, Köstliche von Charneu, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Wallbirne, Kirsche: Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpel, Pflaume/Zwetschge/Mirabelle: Anna Späth, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy. Die Siedlungshecke ist eingezäunt in der Jungwuchsphase (in den ersten fünf Jahren) gegen Wildverbiss zu schützen.

5.6 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Blühwiese“ ist eine 7 m breite Grünfläche mit einer regionalen Saatgut-Mischung „Bienenweide“ herzustellen. Eine Mahd ist einmal jährlich frühestens ab 1. Juli mind. alle 3 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes zulässig. Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel sind verboten.

5.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als Mähwiese zu gestalten. Einmal im Jahr ist eine Mahd mit Messerbalken und einer Mahdhöhe von 10 cm über Geländeoberkante durchzuführen. Eine Mahd ist frühestens ab 1. Juli mind. alle 3 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes zulässig. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ist unzulässig.

5.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ entlang der Planstraße ist unter den neu anzupflanzenden Bäumen eine Rasenfläche aus regionaltypischem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.9 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist im Norden an der Dorfstraße ein Baum der Art Stiel-Eiche (*Quercus robur)* und sind südlich davon drei Bäume der Art Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als Hochstämme, 3xv., mDb, StU 16-18 cm anzupflanzen mit einem Dreibock zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten sind und dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungs-leitungen von mind. 2,5 m einzuhalten.

5.10 Die gesetzlich geschützten Feldhecken nach § 20 NatSchAG M-V, beidseitig an der Dorfstraße, innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Strauchhecke“ sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen fachgerecht bei Bedarf zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.

5.11 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Das schließt den Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) mit ein. Auch betrifft das die in den Geltungsbereich hineinragenden Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebiets. Beschädigte oder abgegangene Gehölze durch die Baumaßnahmen sind an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.

5.12 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenver-dichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

6.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

6.2 Auf mindestens 25 % einer Hauptdachfläche sind Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme zu errichten. Diese Anlagen müssen auf den Dachflächen aufliegen oder in diese integriert sein. Darüber hinaus sind diese Anlagen in Wandflächen zulässig, wenn sie auf den Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.

6.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem, privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen und nachzuweisen.

6.4 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.

6.5 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.

6.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

6.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune und Stabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind generell unzulässig.

6.8 Der unter Punkt 2.1 definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

6.9 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

6.10 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Um ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet zu vermeiden, ist durch Fachpersonal ein Amphibienschutzzaun als Abgrenzung um die Bauflächen aufzustellen. Insbesondere entlang der westlich gelegenen Plangebietsgrenze, über den Zeitraum der Bautätigkeit, ist ein Zaun zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, sind die Arbeiten in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren. Sollten die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar abgeschlossen sein, kann auf die Anlage des temporären Amphibienschutzzaunes verzichtet werden.

Um den Verlust vorkommender Niststätten der Feldlerche im Plangebiet auszugleichen, sind im angrenzenden Ackerbereich mit einem Mindestabstand von 50 m zum Wohngebiet und von 25 m zum Feldrand insgesamt 2 Feldlerchenfenster anzulegen. Ein Feldlerchenfenster muss eine Größe von mindestens 20 m² Brache besitzen. Die Mahd bzw. Mitbewirtschaftung der Fenster darf frühestens nach der Brutzeit ab 01. September eines jeden Jahres erfolgen. Die Fenster sind jedes Jahr neu anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren. Die Maßnahme ist über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu sichern.

Um Beeinträchtigungen von gehölzbrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung sowie Schnittmaßnahmen an Gehölzen auf den Zeitraum Oktober bis Februar des Folgejahres gemäß § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

In der Folge von notwendigen Rodungen von Einzelbäumen, bedingt durch die Baumaßnahmen, sind Ersatzbäume nach dem Baumschutzkompensationserlass zu pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht des Bebauungsplanes dem Kapitel Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Das mit den naturschutzfachlichen Eingriffen verbundene Kompensationserfordernis wird zusätzlich zu den internen Kompensationsmaßnahmen durch externe Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. durch ein geeignetes Ökokonto, ausgeglichen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24 in 19209 Lützow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Schwerin, Stand: April 2022; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 10.12.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.01.2022 bis zum 31.01.2022 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ……………… beteiligt worden.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am ……………… von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Amt Lützow-Lübstorf, Bauamt, in der Zeit vom ………………bis zum ……………… sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt. Die ortübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ……………… bis zum ……………… . Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ……………… zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am ……………… den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom ……………… bis zum ……………… während der Dienstzeiten im Amt Lützow-Lübstorf, Bauamt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ……………… bis zum ……………… und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ……………… über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Zickhusen, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ……………… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   , den
   (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……………… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ……………… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Zickhusen, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ……………… erteilt.

   Zickhusen, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

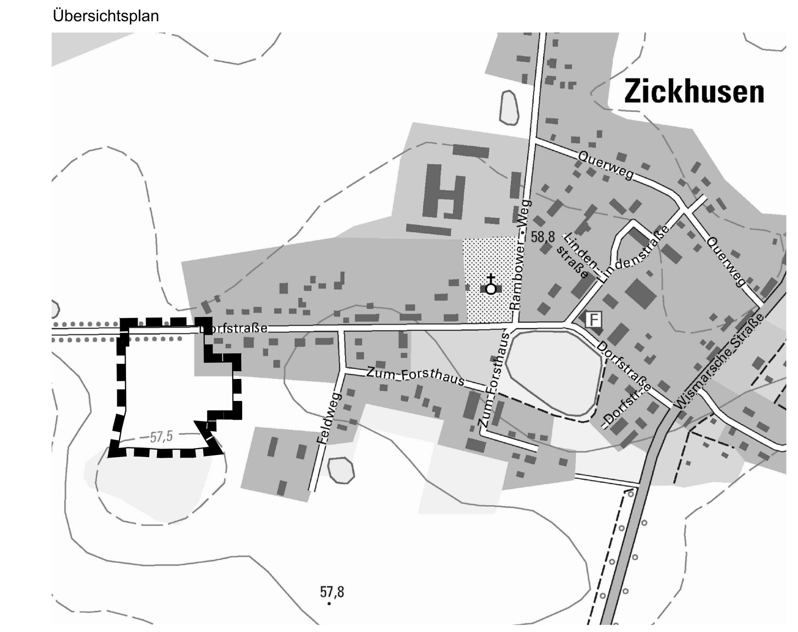
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit am ……………… ausgefertigt.

   Zickhusen, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom ……………… bis zum ……………… ortsüblich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ……………… in Kraft getreten.

   Zickhusen, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE ZICKHUSEN

über den Bebauungsplan Nr. 3
„Wohngebiet Schulwiese“

begrenzt durch die Dorfstraße im Norden, durch landwirtschaftliche Flächen im Westen, durch landwirtschaftliche Flächen und ein Feuchtgebiet im Süden sowie durch landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung im Osten

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 07.10.2022