SATZUNG DER GEMENDE ZIESENDORF über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd" (ehemals "Gewerbegebiet I")



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI, I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBI. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd" (ehemals "Gewerbegebiet I") begrenzt durch die Straße "Am Dorfteich" (L13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 18 BauNVO)
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. 1.2 Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von
- Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Ferienwohnungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig. 1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere
- Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten First- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.
- 1.4 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 1,00 m zu
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern 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 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 BauGB) 5.1 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungshecke" ist eine zweireihige, 5 m breite, freiwachsende Hecke mit mindestens 80 % einheimischen Arten anzulegen und
- 5.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, zu schützen. Pflegeschnitten an vorhandenen Bäumen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.
- 5.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" sind mit regionaltypischem Saatgut herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Entlang der Planstraßen sind Bäume als Hochstämme der Arten Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna) und Eberesche (Sorbus aucuparia) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumanpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten sind.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. 6.2 Innerhalb der Mischgebiete sind für Hauptgebäude ab einer Dachneigung von mehr als 20° ausschließlich die in Punkt 6.1 genannten Dacheindeckungen zulässig. Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig.
- Bitumenbahnen sind nur unter 10° Dachneigung zulässig. 6.3 Innerhalb der Mischgebiete sind fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen
- 6.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dachund/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.
- 6.5 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig. 6.6 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist
- 6.7 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. 6.8 Einfriedungen im Plangebiet sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune und Doppelstabmattenzäune 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. 6.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei
- Pkw-Stellplätze herzustellen. 6.10 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. 6.11 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. 6.12 Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich
- bewegendem Licht sind unzulässig. 6.13 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

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 Rostock 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.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a in18198 Kritzmow, 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 Golnik, Rostock, Stand: März 2022; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022; eigene Erhebungen



Planverfasser

Verfahrensvermerke

Umweltprüfung aufgefordert worden.

- 1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 18.10.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom .
- 3. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 Warnow-West, Bauamt, in der Zeit vombis zum .. sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt. Die ortübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang vom ... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der
- 4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der . während der Dienstzeiten im Amt Warnow-West, 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 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 . über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Öffentlich best. Vermesser

Der Bürgermeister

- 7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...
- 8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Text (Teil B), wurde am ...

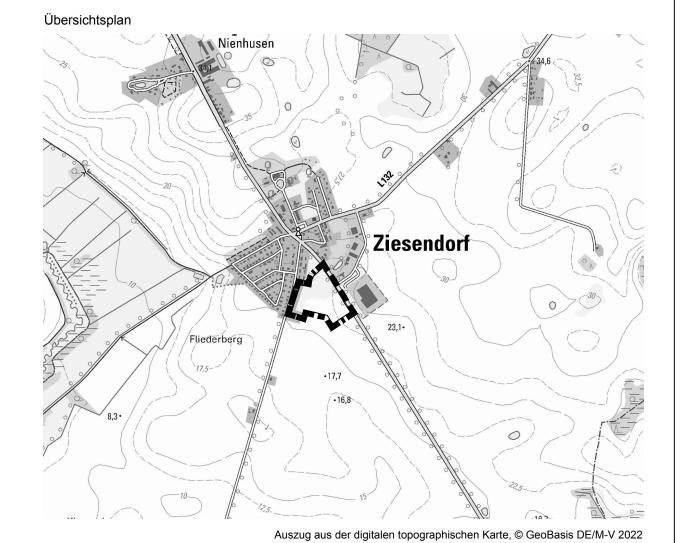
Ziesendorf, den

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ...

Ziesendorf, den Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 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.

Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd" (ehemals "Gewerbegebiet I")

begrenzt durch die Straße "Am Dorfteich" (L13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 02.11.2022