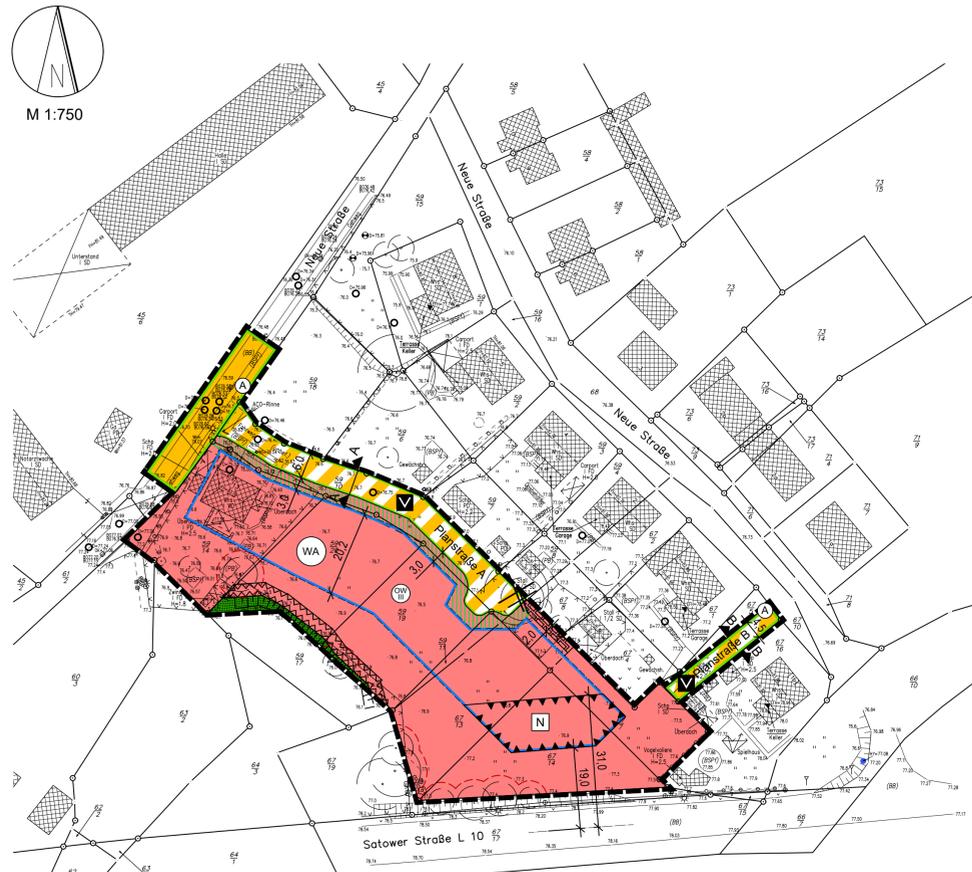


SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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)

Allgemeine Wohngebiete

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)

offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

DN zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abfuhr

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Böschung, öffentlich

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - Biotopschutzbereich

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHN 92)

Bemaßung in m

Vorgartenbereich

Straßenquerschnitt

vorhandener Baumbestand, teilweise mit Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50m)

künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksteilung

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a 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 Züsow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“, begrenzt im Süden durch die Satower Straße, im Nordosten durch Wohngrundstücke entlang der Neuen Straße und im Nordwesten durch die Neue Straße, 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 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 der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schrittpunkt 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 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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. 3 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 in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen der Planstraße A, die zur Erschließung der Grundstücke dient, und der straßenseitigen Baugrenze.
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 wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche „Biotopschutzbereich“ ist die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen unzulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück mindestens 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.
6.2 Eine Schädigung oder Beeinträchtigung der dargestellten Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig.
6.3 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ ist dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind bei Erhaltung des Schilfbestandes zulässig.
6.4 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind vollständig zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung aus Sedum-Krautermischungen mit mindestens 10 cm Substratdeckung vorzunehmen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum ausreichenden Schutz gegenüber Verkehrslärm im Nachtzeitraum sind innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „N“ Räume, die zum Schlafen dienen (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer) auf der von der Landesstraße L10 abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind für zum Schlafen genutzte Räume eine ausreichende Belüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) vorzusehen. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement RW,ges muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.

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

8.1 Für Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene und nur harte Dacheindeckungen zulässig.
8.2 Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme sind generell zulässig, wenn sie auf dem Dach- und/oder Wandflächen aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder übertragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.
8.3 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
8.4 Fassaden sind als verputzte Flächen in hellen Farben oder mit ziegelrotem Sichtmauerwerk auszuführen. Eine Kombination mit Holz ist dabei zulässig. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.
8.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen und nachzuweisen.
8.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleide- oder Rankgittern zu versehen.
8.7 Einfriedungen an der Planstraße A sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
8.8 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.
8.9 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.

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



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 04.03.2021 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 26.10.2022 bis zum 10.11.2022 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.11.2022 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 23.12.2023 während der Dienstzeiten im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war im Internet auf der Seite des Amtes Neukloster-Warin verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 26.10.2022 bis zum 10.11.2022 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 08.11.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Züsow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungssportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Dienstzeiten im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde vom bis zum und auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin am und im zentralen Bau- und Planungssportal des Landes M-V bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Züsow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen 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
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 wurde gebilligt.
Züsow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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.
Züsow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 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 ortsüblich durch Aushang vom bis zum sowie im Internet 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Züsow, den (Siegel) Der Bürgermeister



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

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone, Schutzzone III für Oberflächenwasser „Warnow-Rostock“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrsuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Die Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung ist zum Schutz des Bodens auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Zum Schutz der Bäume sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Um Beeinträchtigungen von gehöhrbrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung sowie Schnittmaßnahmen an Gehölzen auf den Zeitraum Oktober bis Februar des Folgejahres gemäß § 39 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.

Um ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet zu vermeiden, ist durch Fachpersonal ein Amphibienschutzzaun entlang der westlich gelegenen Plangebietsgrenze aufzustellen, über den Zeitraum der Bautätigkeit 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. Sollen die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar abgeschlossen sein, kann auf die Anlage des temporären Amphibienschutzzaunes verzichtet werden.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen aufzutreten 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 Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

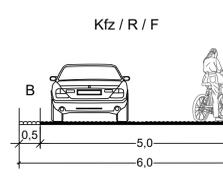
Nutzungsschablone

WA	I
GRZ 0,25	
FH 9,50	DN 25° - 45°

Empfohlener Straßenquerschnitt Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A - A

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



Planstraße B - Schnitt B - B

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

