SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW über den Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz-Nordost“

Teil A - Planzeichnung

M 1:750

Nutzungsschablone

MD	II o
GRZ sh. Planzeichnung	TH 5,0
SD, KWD	DN 40°- 50°

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Züsow vom ..... folgende Satzung über den BebauungsplanNr. 4 „Teplitz-Nordost“, begrenzt im Norden durch die Dorfstraße, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch Grundstücke westlich der Scheunengebäude des ehemaligen Gutshofes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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, 5 u. 18 BauNVO)

1.1 Im Dorfgebiet sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Feldsteinmauern auszugleichen.

1.3 Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut. Für die Bestimmung der Traufhöhe gilt als unterer Höhenbezugspunkt die mittlere, vom Gebäude überdeckte Höhe bzw. die mittlere Höhe innerhalb eines Baufensters entsprechend den Höhenangaben im Lage- und Höhenplan.

2. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

3. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

3.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Landschaftsrasen und Bäumen zu begrünen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 in der angegebenen Mindestqualität zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch zu gestalten. Heimische und standortgerechte Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu bevorzugen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Befestigte Grundstückszufahrten und Wege innerhalb der Grünflächen „Hausgarten“ sind zulässig.

3.3 Die private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ sind als extensiv genutzte Wiesen- oder Weidenflächen zu erhalten. Wiesen sind maximal dreimal jährlich und mindestens alle drei Jahre mit Abtransport des Mähgutes zu mähen. Bei einer Beweidung ist auf einen geringen Tierbesatz und den Erhalt der Vegetationsdecke zu achten. Der Einsatz chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

3.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher 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. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

3.5 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.6 Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Naturstein- oder Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

3.7 Pflanzliste 1:
Es sind folgende Baumarten in der Mindestqualität StU 16/18 cm als dreimal verpflanzte Hochstämme mit Dreibocksicherung zu verwenden:
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus communis)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre)
Hänge-Birke (Betulus pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Berg-Ulme (Ulmus glabra)
Silber-Weide (Salix alba)
Gewöhnliche Buche (Fagus sylvatica)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Zitter-Pappel (Populus tremula).

3.8 Als Ausgleich für entfallende Brutplätze sind an den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 jeweils zwei Nisthilfen und im Baufeld 8 eine Nisthilfe für gebäudebrütende Vogelarten zu installieren.
Als Ausgleich für entfallende Fledermaus-Sommerquartiere sind an den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 insgesamt vier Fledermauskästen anzubringen. Bei Sanierung oder Rückbau des Stallgebäudes im Baufeld 2 ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1 Das zweite Vollgeschoss ist nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig.

4.2 Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte, rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Darüber hinaus sind Metalldächer zulässig.

4.3 Die Nutzung für Solaranlagen ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

4.4 Fassaden sind nur mit ziegelrotem Sichtmauerwerk zulässig. Eine Kombination mit Holzfachwerk ist zulässig. Holzfassaden oder nur mit Glattputz verputzte Flächen in gebrochenen Weiß, Gelb-, Beige- oder hellen Grautönen sind bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Fassaden bzw. Fassadenteile aus Feldsteinen. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

4.5 Das Anlegen von Stein- bzw. Schottergärten oder -vorgärten ist unzulässig. Der Erschließung dienende Schotterflächen sind zulässig.

4.6 Je Wohneinheit sind auf den privaten Baugrundstücken mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.

4.7 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m und nur als Hecken aus einheimischen Laubholzarten, als Holzzäune oder Natursteinmauern zulässig. Für Einfriedungen an anderen Grundstücksseiten sind Gabionenwände, Beton- oder Kalksandsteinmauern und Kunststoffzäune unzulässig.

4.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig. Beleuchtete oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

4.9 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. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Züsow über den Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 08.05.2025 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 24.07.2025 beteiligt worden.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 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 Neukloster-Warin, 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 ..... und im Internet. 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. 4 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet verfügbar und haben während der Öffnungszeiten im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist 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 Veröffentlichung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Züsow, 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. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, 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. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde gebilligt.

Züsow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Züsow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Züsow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

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, § 5 BauNVO)

MD — Dorfgebiete

① — lfd. Nummer des Baufeldes

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

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — Traufhöhe in m als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

SD, KWD — Satteldach, Krüppelwalmdach

DN — zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, öffentlich

Hausgarten, privat

Extensivgrünland, privat

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

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fah-, und Leitungsrecht zu Gunsten Flurstück 84/1, Flur 1, Gemarkung Teplitz, 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 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

154 — Flurstücksnummern

81,0 — vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)

5,0 — Bemaßung in m

künftig fortfallend

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Das Plangebiet ist nicht als 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen haben Fällungen von Gehölzen und Gebüschen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen. Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen von Gebäuden haben zwischen April und September zu beginnen. Sollen die Gehölze und Gebäude außerhalb dieses Zeitraumes gefällt bzw. sanier oder rückgebaut werden, ist vorher von einer ökologischen Baubegleitung eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.
Bei oberflächennahen Erd- und Räumarbeiten ist auf Anwesenheit von Blindschleichen in Grün-, Lager- und Schuttbereichen zu achten. Gefundene Tiere sind in die südöstlichen Heckenstrukturen umzusetzen.
Für Freilandbrüter sollen die vorhandenen Wiesen- und Gehölzstrukturen entsprechend den grünplanerischen Festsetzungen erhalten werden.
Es sollte eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung beachtet werden.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt Neukloster, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

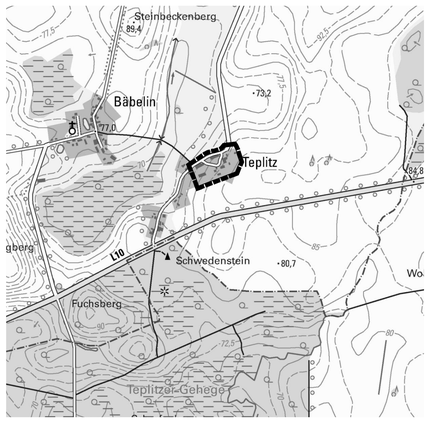
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: Juli 2025; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fiske
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 284270-0
info@sp-wismar.de www.sp-wismar.de

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW

über den Bebauungsplan Nr. 4
„Teplitz-Nordost“

begrenzt im Norden durch die Dorfstraße, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch Grundstücke westlich der Scheunengebäude des ehemaligen Gutshofes

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 28.08.2025