

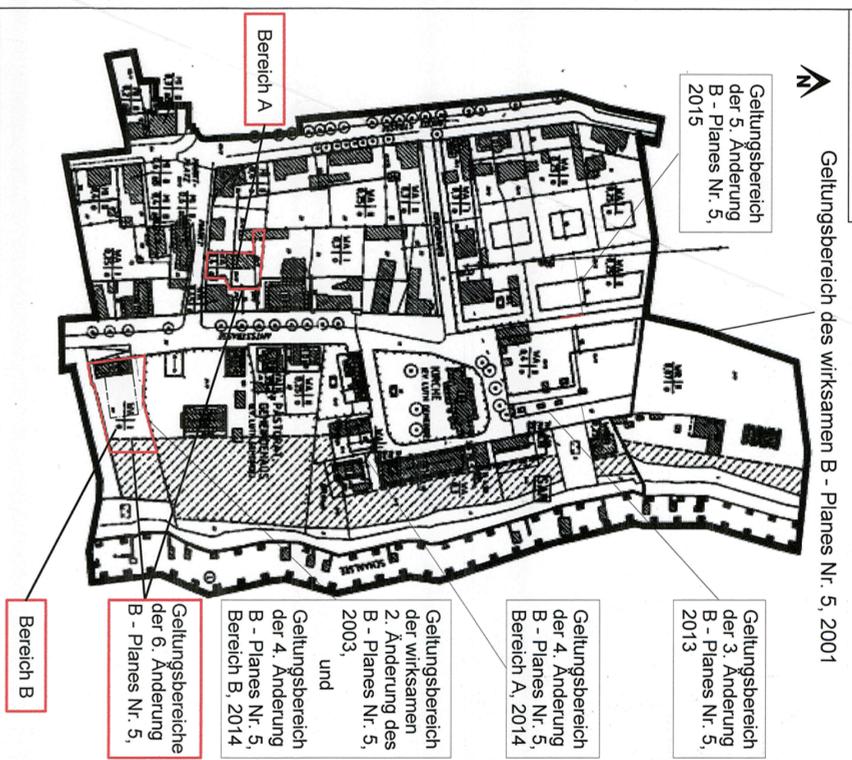
SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBAUO M-V

Teil A: Planzeichnung

Übersichtsplan ca. 2:500



FÜR DEN BEREICH A
- SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 25
- WESTLICH DER AMTSSTRASSE
- NÖRDLICH DES SCHAALSEES
- ÖSTLICH DER BREITEN STRASSE

GEMARKUNG : ZARRENTIN
FLUR : 4
FLURSTÜCKE : 283, 295, FÜR BEREICH A
TEIL AUS FLURSTÜCK : 33, FÜR BEREICH B

FÜR DEN BEREICH B
- NÖRDLICH DER KÜSTERTWIETE
- ÖSTLICH DER AMTSSTRASSE
- WESTLICH DES SCHAALSEES
- SÜDLICH AMTSSTRASSE 6

Teil B: Text



1.0 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
Der Höhenbezugspunkt für den Bereich A ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Punkt in der Fahrbahnmitte der Straße am Markt.
Der Höhenbezugspunkt für den Bereich B ist die Terrasse im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke des vorhandenen in Ost-West-Richtung orientierten Gebäudes.
2.0 Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 2 BauGB sowie §§ 17 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauNVO
Die Grenzabstände sind wie folgt festgesetzt:
- Für die unten genannten Flurstücke der Flur 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:
- Bereich A: Flurstück 26/3: Hauptgebäude haben zur Ost- und Westgrenze einen Abstand von max. 4,90 m zu halten.
- Bereich B: Flurstück 27/1: Hauptgebäude haben zur Ost- und Westgrenze einen Abstand von max. 4,90 m zu halten.
2.1 Im Bereich A ist für die entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) die Überschreitung der entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig, wenn für diese Anlagen folgende Bedingungen erfüllt werden:
- Ausbildung von Bodenbelägen im Außenbereich mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Klinker, Mosaikplaster, Platten- und Steinbelägen mit jeweil. Sand- oder Schotterunterbau).
- Ausbildung von Bodenbelägen im Außenbereich ohne Sand- oder Schotterunterbau, soweit dies funktionsbezogen bautechnisch zulässig ist, mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die eine Verstärkung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Resensschotter, Holzplaster, Resensgrittersteinen o.ä.).
- Ausbildung von Dächern von Garagen, Carports, Nebengebäuden sowie Kellerräumen und Terrassen als Gründächer (Vegetationsflächen ohne Bodenabfluss) - dies gilt nicht für Dächer im Bestand.
2.2 Auf den mit einer Schraffur bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Segundstücke der Amststraße (hier nicht relevant, da außerhalb des Plangebietesbereichs) sowie innerhalb der Ausdräckerflächen sind Mauern, Wände und sonstige häußliche Einbauten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).
2.3 Die Festsetzung nach 2.2 gilt nicht für den im Bereich B gekennzeichneten Bereich an der Nordgrenze des Geltungsbereiches B. Für diesen Bereich gilt folgendes:
Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gekennzeichneten Bereich innerhalb der Baulinie des Bereiches B (nordöstlicher Teil des Bauliebes, - auch im Konzentrationbereich vorhandener Bäume, innerhalb und außerhalb des Plangebietesbereichs) unter Beachtung der DIN 18200 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4, Richtlinien für das Anlegen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tiere bei Baumaßnahmen zulässig, es ergänzend zu den Forderungen aus § 6 Abs. 8 der LBAUO M-V (Garagen) und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstellen mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer maximalen Gesamthöhe je Grundstücksgrenze von 0 m), folgende Anforderungen erfüllen:
- im Konzentrationbereich: Errichtung des zulässigen Nebengebäudes nur in dem bereits befestigten Bereich zulässig. Errichtung in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur vorhandenen Natursteinmauer, - vor Beginn der eigentlichen Erdarbeiten - Erkundung der Lage ggf. vorhandener Baumwurzeln durch Handarbeit und Dokumentation des Ergebnisses.
- Durchführung notwendiger Erdarbeiten zur Errichtung dieser baulichen Anlagen ausschließlich in Handarbeit.
- Schutz dieser ggf. ermittelten Baumwurzeln während der Bauphase.
- Errichtung notwendiger Fundamente nur als Einzelfundamente.
- seitlicher Abstand notwendiger Fundamente zu vorhandenen Baumwurzeln mindestens 0,30 m.
- vertikaler Abstand der Oberkante des Fußbodens zu vorhandenen Baumwurzeln mindestens 0,30 m.
einschließlich einer Kreschbeldeckung von mindestens 0,20 m.
3. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBAUO M-V
3.1 Die Dächer von Hauptgebäuden im Bereich A sind unter Berücksichtigung der zulässigen maximalen Firsthöhe von 11,70 m mit einer Dachneigung von mindestens 40° und maximal 45° auszubilden.
3.2 Für Wintergärten als Teil der Hauptnutzung gelten keine Festsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung, zu Dachneigungen und Dachdeckungen.
3.3 Entsprechend § 86 LBAUO M-V wird für die im Bereich B zulässigen Nebenanlagen entspr. 2.3 festgesetzt, dass
- sie nur mit Außenwänden aus Holz oder mit offenen Wänden errichtet werden dürfen,
- die Dachneigung 15° nicht überschreiten darf,
- die Dachneigungen nur mit Holzschindeln oder roten Oberflächen oder als Gründächer zulässig sind.
Kerfgründlage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk (ALK), übertragen vom Landkreis Ludwigslust-Parchim am 04.01.2016.
Darstellung der Uferkante Schaalsee und des 50 m Gewässerschutzabstandes entsprechend Verneinung: IVB-Ingenieurgesellschaft für Verneinung und Bauwesen mbH, Schalliger Straße 2, 19246 Zarrentin, vom 01.02.2016

Planzeichnerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WVA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. TH= Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
GR 1440 m² maximale Grundfläche in m² max. FH= Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

aB abweichende Bauweise - entfallend Baugrenze
0 offene Bauweise - entfallend Baugrenze

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Gerne des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Bereiche A und B (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen mit besonderen Anforderungen für die Errichtung von Nebenanlagen, im Bereich B

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

33 Flurstücksbezeichnung ⊗ Höhenbezugspunkt, für Bereich A

vorhandene Bebauung - - - - - entfallende Gewässerschutzabstandslinie

7,00 Bemalung in Metern - - - - - neu ermittelte Gewässerschutzabstandslinie (50 m)

Hinweise:

aktualisiert

1. Festsetzungen aus den wirksamen Fassungen des Bebauungsplanes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aus den wirksamen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Gesamtgebiet (2001) sowie auch aus der diesen Bereich B betreffenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2014), soweit mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezügliche abweichenden Festsetzungen getroffen werden, auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten.

2. Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan, Gestaltungsatzung und Stellplatzatzung

Der Plangebietsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern der Stadt Zarrentin am Schaalsee sowie in den Geltungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenplanes, der Gestaltungsatzung sowie der Stellplatzatzung (März 2016) der Stadt Zarrentin am Schaalsee. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

3.1 Der Bereich B des Bebauungsplanes befindet sich in einem großflächigen Bodendenkmal. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern von Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erzielenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

3.2 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel.: 0385 - 5879647 oder Mail: l.saalow@kulturbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitrichters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V erhältlich.

4. Bestand von Ver- und Entsorgungslinien
Im ausgewiesenen Plangebietsbereich bzw. im Nebenbereich davon können sich Ver- und Entsorgungslinien der Versorger befinden. Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

5. Landschaftspflegeische Maßnahmen

Die Festsetzungen zu den Landschaftspflegeischen Maßnahmen entsprechend Nr. 4.0 Grundordnung des Teil B 1 Text des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 und seiner nachfolgenden Änderungen bleiben unverändert und haben auch für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gültigkeit. Es werden keine darüber hinaus gehenden Festsetzungen getroffen.

6. Ausgleichsflächen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird sich der Planersich bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 betrachtete Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nur sehr unwesentlich erhöhen. Die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen bleiben unverändert und haben auch für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gültigkeit. Es werden keine darüber hinaus gehenden Festsetzungen getroffen.

Präambel

Aufgrund
- der §§ 10 und 13a, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts (Planzeitherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund des Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334),
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777),
wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee vom 30. März 2017 folgende Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee vom 17. Dezember 2015. Der Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wurde am 11. November 2016 durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsblich bekannt gemacht.
Zarrentin am Schaalsee, den 04.04.2017
Bürgermeister
2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westingbergburg ist mit Schreiben vom 09. November 2016 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 vor.
Zarrentin am Schaalsee, den 04.04.2017
Bürgermeister
3. Die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee hat am 27. Oktober 2016 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee genehmigt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenso wie die Nachbargemeinden, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, schriftlich vom 09. November 2016 die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 21 BauGB aufgefordert worden.
Zarrentin am Schaalsee, den 04.04.2017
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21. November 2016 bis zum 23. Dezember 2016 im Amt Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsgesamtheiten nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Amtes Zarrentin öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensverordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 11. November 2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 09. November 2016 über die öffentliche Auslegung informiert.
Zarrentin am Schaalsee, den 04.04.2017
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenso wie die der Nachbargemeinden aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB am 30. März 2017 ausgewertet.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zarrentin am Schaalsee, den 04.04.2017
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 11.04.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der begehrenden Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vereinbarung, dass der rechtliche Datenbestand der Adressierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Festsetzungssprüche können nicht abgeleitet werden.
Ludwigslust, den 11.04.2017
(Siegel) Unterschrift
Bürgermeister

7. Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wurde am 30. März 2017 von der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee als Satzung beschlossen. Die Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee am 30. März 2017 gebilligt.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.04.2017
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wird hiermit ausgeteilt.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.04.2017
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem mit eingeschrieben werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 11.04.2017 durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung am 11.04.2017 in Kraft.
Zarrentin am Schaalsee, den 25.04.2017
Bürgermeister

10. Die ausgeteilt und bekannt gemachte 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee ist der Kommunalratsrichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim am angezeigt worden.
Zarrentin am Schaalsee, den 13.06.2017
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBAUO M-V

SATZUNGSEXEMPLAR

JANUAR 2017