

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

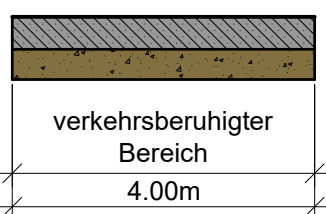
STÄDTEBAULICHER ENTWURF o.M.



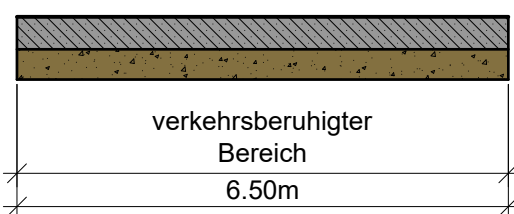
STRASSENPROFILE (nicht bindend)

Maßstab 1: 100

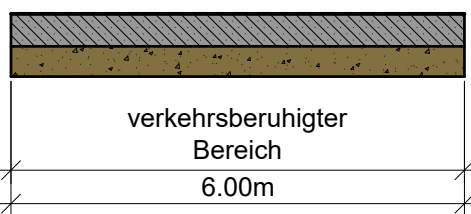
Schnitt A - A
(verkehrsberuhigt)



Schnitt B - B
(verkehrsberuhigt)



Schnitt C - C
(verkehrsberuhigt)



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
GGH 13,00 m	max. Gesamtgebäudehöhe	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
0° - 45°	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie		§ 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsberuhigter Bereich (privat)		
öffentlich		
privat		

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTWORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 (1) 12 BauGB
Abfall (Abfallbehälterstandplätze)	§ 9 (1) 12 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a/b BauGB
Anpflanzung von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
Umgrenzung Flächen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
Umgrenzung Aufstellfläche für die Feuerwehr	

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen	
Flurstücksnummer	
vorhandene bauliche Anlagen	

LUFTBILD o.M.



TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auszuschließen sind, gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb des Baugebietes mit einer maximalen Höhe von 13,00 m.Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

3.1 Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden.

3.2 Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Für Verblendmauerwerk sind die Farben Rot, Braun, Rostrot, Beige und Hellgrau zulässig. Putzflächen sind in Weiß oder Hell abgetönt zulässig. Einzelflächen sind in Hell- bis Dunkelgrau und Hell- bis Dunkelbraun zulässig. Als Fassadenfarbe sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben mit den Nummern 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) unzulässig. Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig. Holz-, Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Ausnahmen zu den zuständigen Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind der Farbgebung einheitlich auszuführen.

3.3 Als Dachformen sind Flach-, Sattel-, Waln-, Pult- und Zeldächer zulässig.

3.4 Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Die Dacheindeckungen sind auch als bepflanzte Dächer zulässig.

3.5 Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden.

3.6 Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen.

3.7 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorzusehen.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Bodenschutzmaßnahmen
Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück über Regenrückhaltung oder Retention zu sammeln und zu verwerten (Nutzung als Brauchwasser möglich). Überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuleiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Tötung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze bzw. eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

4.2 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grünflächen

Zur Eingliederung des Baugebietes im Orts- und Landschaftsbild, sind auf den Grünflächen im westlichen Plangebietsbereich mindestens 4 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen an den Stellplätzen

Zur Untergliederung geplanter Stellplätze auf den Grundstücken sind innerhalb der Stellplatzflächen insgesamt sieben mittel- bis großkronigen standortheimischen Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzungen an der Nordgrenze

Als Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Norden ist an der Nordgrenze, auf einer Länge von 30m, eine zweireihige Hecke, aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypische, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

4.4 Externe Kompensationsmaßnahme

Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß §1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Gemäß der Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (Ziffer 9.2.1.6.) für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Zarrentin, ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 8.923 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFA).

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

5.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Fällung bzw. Pflege von Gehölzen im Plangebietsbereich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.7 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

2. Denkmalschutz

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. (Begründung Punkt 5)

3. Telekommunikation

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Anbietern so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Zarrentin für das Gebiet "südlich des Geschosswohnungsbaus an der Kreuzung Töpferstraße, Zecher Weg und Lübsche Straße, westlich der Ratzeburger Straße, östlich der Wohnbebauung Zecher Weg 11 und nördlich der Feldflur, auf dem Flurstück 117/4 sowie teilweise 117/5 der Flur 1" bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über den Bebauungsplan Nr. 39 wurde am _____ gefasst.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom _____ beteiligt worden.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

3. Die Stadtvertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ durch Veröffentlichung im _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom _____, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den _____ Siegel -ÖBVI-

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

9. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 wird hiermit am _____ ausgefertigt.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

10. Der Beschluss der Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über den Bebauungsplan Nr. 39 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ im _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit um Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 wurde am _____ der Kommunalaufsicht des Landkreises Ludwigslust-Parchim angezeigt.

Zarrentin am Schaalsee, den _____ Siegel -Bürgermeister-

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

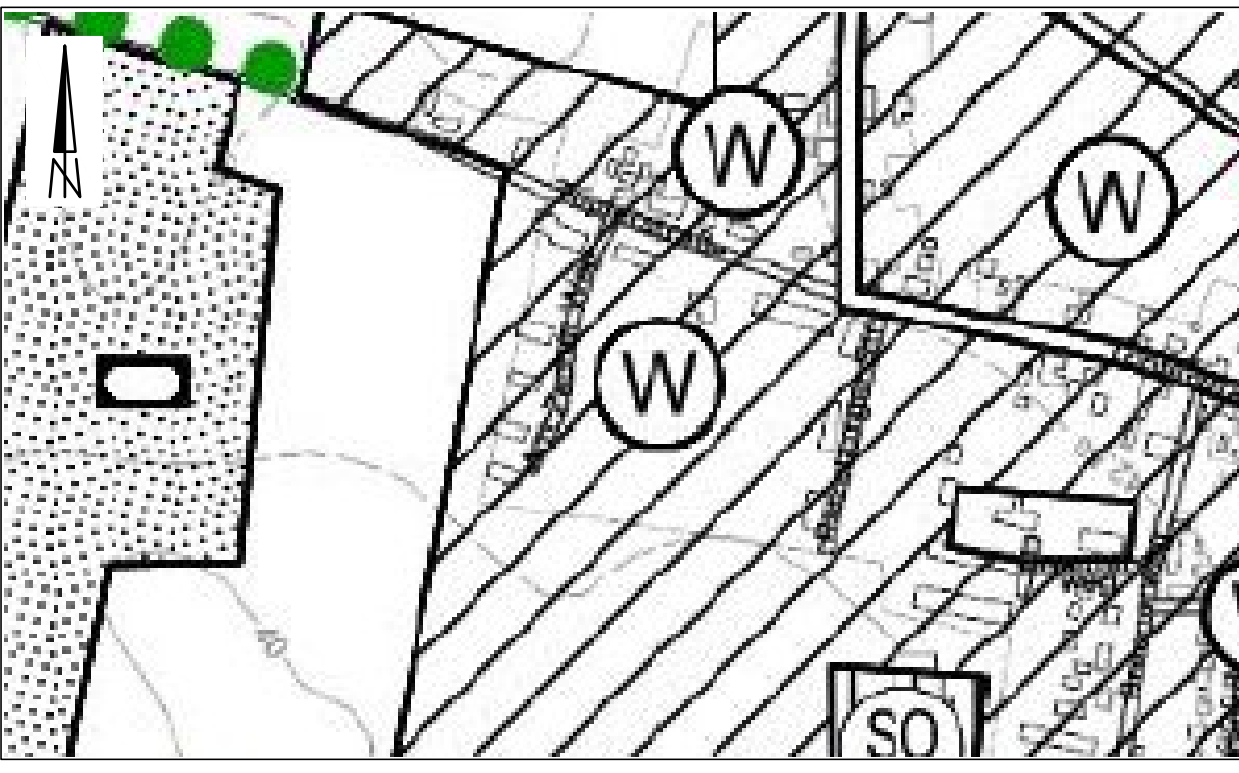
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

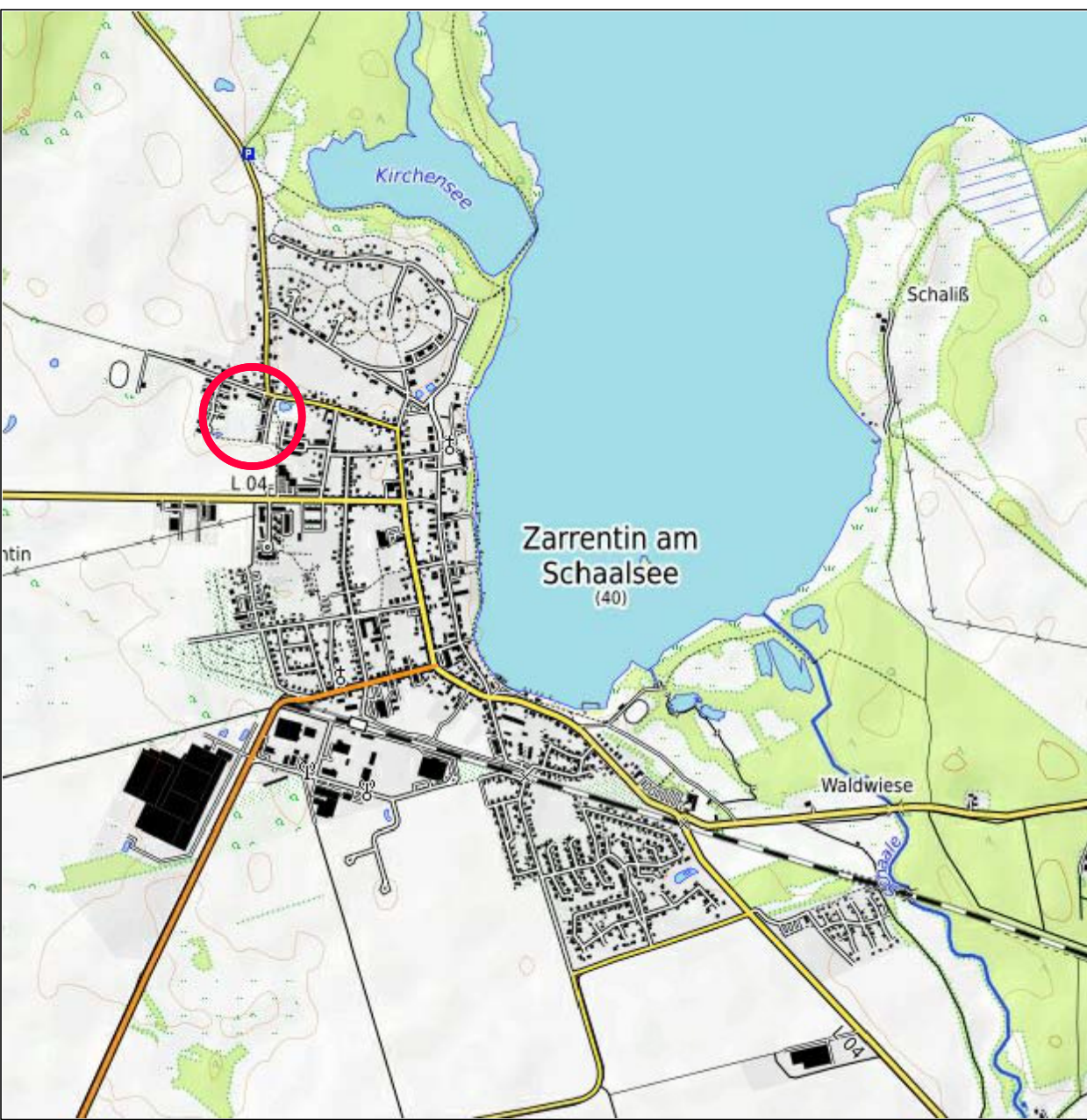
Das Naturschutzausführungsgesetz (BNatSchG) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zarrentin am Schaalsee



Übersichtskarte



STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 39

für das Gebiet:

"südlich des Geschosswohnungsbaus an der Kreuzung Töpferstraße, Zecher Weg und Lübsche Straße, westlich der Ratzeburger Straße, östlich der Wohnbebauung Zecher Weg 11 und nördlich der Feldflur, auf dem Flurstück 117/4 sowie teilweise 117/5 der Flur 1"

Stand: August 2023
Juli 2024
November 2024
Dezember 2024

Planungsbüro:



Vorentwurf für die:

Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB