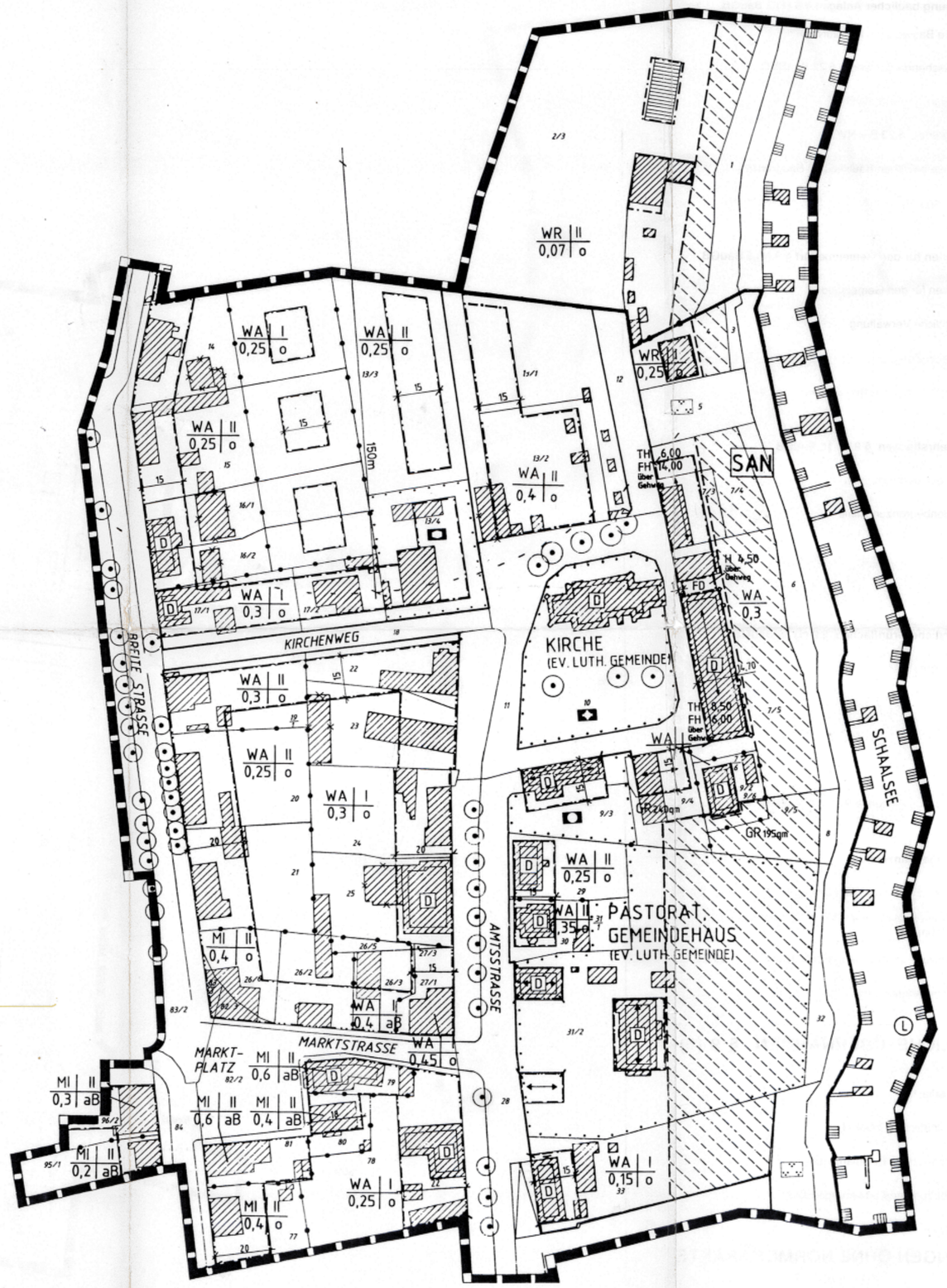
# SATZUNG DER STADT ZARRENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

**Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

| | |
|---|---|
| WR | Reines Wohngebiet § 3 BauNVO |
| WA | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO |
| MI | Mischgebiet § 6 BauNVO |

| | |
|---|---|
| z.B. GR 240qm | Grundfläche § 19 BauNVO |
| z.B. 0,25 | Grundflächenzahl § 19 BauNVO |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO |
| TH | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (hier: Traufhöhe) über der maßgebenden Erschließungsstraße |
| FH | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (hier: Firsthöhe) über der maßgebenden Erschließungsstraße |
| H | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der maßgebenden Erschließungsstraße |

**Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise § 22 BauNVO |
| aB | Abweichende Bauweise § 22 BauNVO |
| | Baulinie § 23 BauNVO |
| | Baugrenze § 23 BauNVO |
| | Grenze zwischen Baulinie und Baugrenze |
| | Stellung baulicher Anlagen (hier: Firstrichtung) |

**Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**

| | |
|---|---|
| | Flächen für den Gemeinbedarf |
| | Öffentliche Verwaltung |
| | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |

**Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

| | |
|---|---|
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |

**Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

| | |
|---|---|
| | Parkanlage |
| | Bäume, zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b BauGB |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 24 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §§ 1, 16, 22 BauNVO |
| | Sonstige Abgrenzung |

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

| | |
|---|---|
| | Wasserfläche |
| L | Landschaftsschutzgebiet |
| D | Denkmalschutz, Einzelanlagen |
| SAN | Umgrenzung des Sanierungsgebiets |

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| vorhandene Gebäude | abgängige Gebäude |
| Vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| 15/1 Flurstücksbezeichnung | |
| Rampe | |

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

**1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

1.1 Die nach § 3 (3) BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Die nach § 4 (3) Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.3 Die nach § 6 (2) Nr. 5-8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 (5) Nr. BauNVO).

1.4 Die nach § 6 (3) BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

**2.0 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**

2.1 Für die unten genannten Flurstücken der Flur 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände sind wie folgt festgesetzt:

Flurstück 26/3 Hauptgebäude haben zur Ost- und Westgrenze einen Abstand von max. 1,00m zu halten.

Flurstück 78 ein zweites Hauptgebäude hat zur Grenze des Flurstücks 79 einen Abstand von max. 1,00m zu halten.

Flurstück 79 Hauptgebäude haben zur Südgrenze einen Abstand von max. 1,00m zu halten.

Flurstück 81 Ein zweites Hauptgebäude hat zur Ost- und Südgrenze einen Abstand von max. 1,00m zu halten.

Flurstück 95 Hauptgebäude haben von der Süd- und Nordgrenze einen Abstand von mind. 1,00m und max. 1,50m zu halten.

Flurstück 96/2 Hauptgebäude haben von der Südgrenze einen Abstand von mind. 1,00m und max. 1,50m zu halten.

Flurstück 16/1 Hauptgebäude können an die Südgrenze herangebaut werden.

Flurstück 16/2 Hauptgebäude können an die Nordgrenze herangebaut werden.

Auf den Flurstücken 7/2, 7/3 und 7/4 ist eine Grenzbebauung zulässig.

Bei einer Angabe einer maximalen Entfernung ist die Grenzbebauung zulässig.

2.2 Auf den mit einer Schraffur bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksteilen der Seegrundstücke der Amtsstraße sowie innerhalb der Abstandsflächen sind Mauern, Wände und sonstige bauliche Einfriedigungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

**3.0 Stellplätze und Garagen § 12 (6) BauNVO**

Im Flurstück 13/2 können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

**4.0 Grünordnung § 9 (1) Nrn. 20 + 25 BauGB**

4.1 Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf öffentlichen und privaten Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist bei Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 der dezentralen Versickerung zuzuführen.

4.2 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.3 Die Lindenreihe in der Amtsstraße ist im nördlichen Abschnitt der Straße zu ergänzen und in der neu anzulegenen Straße im Norden fortzuführen. Dabei sind sechs Linden pro laufende 50m anzupflanzen. Die Allee in der Breiten Straße ist auf die gleiche Weise zu vervollständigen.

4.4 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist auf den Grundstücken in einer Entfernung von 10m von den öffentlichen Straßenräumen und vom öffentlichen Fußweg am Schaalseufer unzulässig.

**5.0 Gestaltung baulicher Anlagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

5.1 Die Dächer sind im Bebauungsplangebiet mit einer Neigung zwischen 40° und 45° auszubilden. Auf den Grundstücken 79 und 80 der Flur 1 beträgt die zulässige Dachneigung 45° bis 60°.

5.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,50m über der Oberkante der Fahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße liegen.

**6.0 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

600qm der Ausgleichsfläche (Flächenpool) am Testorfer Forst sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Aufforstungsmaßnahmen sind den durch den Bebauungsplan Nr. 5 vorbereiteten Eingriffen insgesamt zugeordnet.

**7.0 Bootsanlager**

Die Neuerrichtung oder Erweiterung bestehender Bootsanleger ist nicht zulässig (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V vom 30.07.1998).

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde nach dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.1990 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist durch Abdruck im Kreisanzeiger am 10.10.99 erfolgt.

Zarrentin, 27.09.01 — Siegel — Bürgermeister

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Zarrentin, 27.09.01 — Siegel — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Zarrentin, — Siegel — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.07.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ihnen ist eine Frist von einem Monat eingeräumt worden.

Zarrentin, 27.09.01 — Siegel — Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.09.99 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zarrentin, 27.09.01 — Siegel — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.99 bis 28.10.99 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 27.09.99 mit Hinweis bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Zarrentin, 27.09.01 — Siegel — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Deshalb haben der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.11.01 bis 23.12.01 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 15.11.01 im Kreisanzeiger mit dem Hinweis bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Zarrentin, 17.01.01 — Siegel — Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.01 geprüft. Das Ergebnis ist bekanntgegeben worden.

Zarrentin, 27.09.01 — Siegel — Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 20.02.02 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.01 gebilligt.

Zarrentin, 27.09.01 — Siegel — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.08.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

~~Zarrentin~~ Ludwigslust, 01.08.01 — Siegel — Leiter des Katasteramts

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom 20.12.01 (AZ. 621/610/19) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Zarrentin, 23.11.01 — Siegel — Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zarrentin, 03.12.01 — Siegel — Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplans Nr. 5 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, sind am 09.12.01 im Kreisanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 46 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.12.01 in Kraft getreten.

Zarrentin, 19.12.01 — Siegel — Bürgermeister

## HINWEISE

Teile des Plangebiets befinden sich im Bereich des Bodendenkmals "Altstadt Zarrentin".
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG). Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG der Verursacher des Eingriffs.

Sofern vorhandene Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes "Sude-Schaale" überbaut oder umverlegt werden müssen, bedarf es der gesonderten Abstimmung und Schriftform mit dem Abwasserzweckverband.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.I Nr. 213-0-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretersitzung der Stadt Zarrentin vom 20.02.02 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet Breite Straße - Am Bauhof - Nordgrenze der Flurstücke 31, 14, 13, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2/3 - Nordgrenze des Flurstücks 1 - Schaalsee in einer Entfernung von rund 15m parallel zur Uferkante - Wasserstraße - über die Amtsstraße - Südgrenzen der Flurstücke 78 und 77 - Hauptstraße - Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 95 - Westgrenze des Flurstücks 96/2 - Mölner Straße

bestehend aus der Planbezeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Zarrentin, den 11.12.01 — Siegel — Bürgermeister

Übersichtsplan M ca. 1 : 4.000

SATZUNG DER STADT ZARRENTIN

über den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

für das Gebiet

Breite Straße - Am Bauhof - Nordgrenze der Flurstücke 31, 14, 13, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2/3 - Nordgrenze des Flurstücks 1 - Schaalsee in einer Entfernung von rund 15m parallel zur Uferkante - Wasserstraße - über die Amtsstraße - Südgrenzen der Flurstücke 78 und 77 - Hauptstraße - Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 95 - Westgrenze des Flurstücks 96/2 - Mölner Straße.

M 1: 1.000


AIS HAMBURG
Dipl.-Ing. KD Zimmermann
Meerkewiese 39b
20249 Hamburg

Bearbeiter: Zimmermann / Rodeck