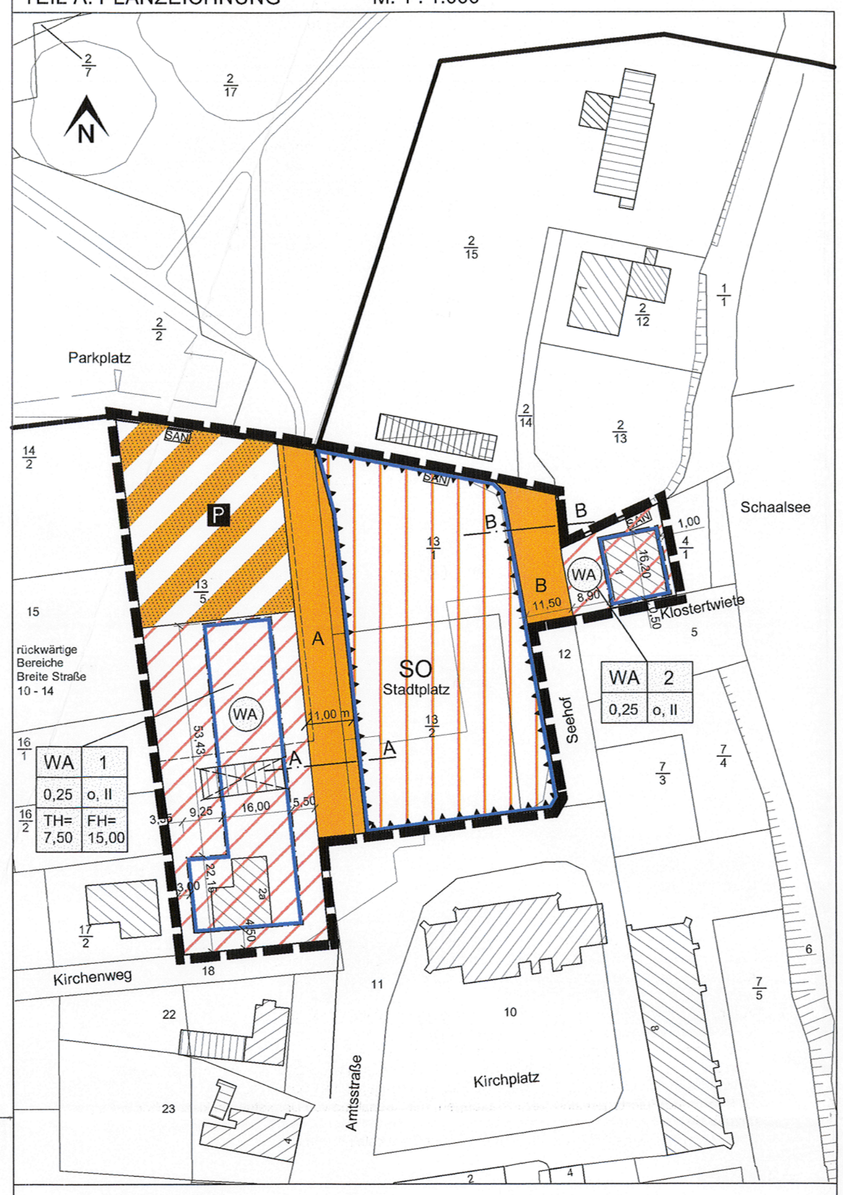
SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000

GEMARKUNG : ZARRENTIN
FLURSTÜCKE : 13/1,13/2, 13/5 DER FLUR 4
TEIL AUS FLURSTÜCK : 4/1, 12 DER FLUR 4

FÜR DEN BEREICH
- SÜDLICH DER GRENZE DES WIRKSAMEN B-PLANES NR. 5 GEGENÜBER DEM VORHANDENEN PARKPLATZ UND SÜDLICH DER FLURSTÜCKE 2/13, 2/14 UND 2/15
- ÖSTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN BEREICHE DER GRUNDSTÜCKE AN DER BREITEN STRASSE
- NÖRDLICH DES KIRCHENWEGES, KIRCHE/ KIRCHPLATZ UND KLOSTER
- WESTLICH DER LT. WIRKSAMEN B-PLAN NR. 5 NICHT ÜBERBAUBAREN BEREICHE DES FLURSTÜCKES 4/1 UND DER FLURSTÜCKE 2/13 und 12 DER FLUR 4 DER GEMARKUNG ZARRENTIN



PLANZEICHENERKLÄRUNG
ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Stadtplatz

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

GRZ 0,25 — max. Grundflächenzahl
II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
FH — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

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

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

A — Verkehrsflächen, öffentlich
P — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

13/5 — Flurstücksbezeichnung
Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SAN — Grenze des Sanierungsgebietes
vorhandene Bebauung
zum Abbruch vorgesehene Gebäude

Kartengrundlage:
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk (ALK) mit Luftbild übergeben vom Amt Zarrentin am 01.02.2012 und örtliche Ergänzungen

I. TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

1.1 Für das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen-, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Für das als Sonstiges Sondergebiet "Stadtplatz" gekennzeichneten Gebiet wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und die Errichtung der darauf bezogenen notwendigen baulichen Anlagen zulässig sind:
- Durchführung von Veranstaltungen mit touristischer, kultureller, traditioneller, volkstümlicher und politischer Bedeutung, wie z.B. Stadtfeste, Märkte, Zirkus, Kleinkunstfestival, usw.
- Einordnung einer Kleinbühne mit den notwendigen Nebenanlagen
- Einordnung von Sanitäranlagen
- Parken von Pkw

Die Festsetzungen unter Ziffer 3 zum Geräusch-Immissionsschutz sind zu beachten.

1.3 Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Höhe des Dachfirstes.
Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Straßenmitte: für den Baublock -1 Erschließungsstraße A und Kirchenweg

2. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Der Bereich des ausgewiesenen Parkplatzes ist gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken durch eine zweireihige Hecke aus einheimischen Gehölzen abzugrünen.

2.2 Die geplante Hecke darf für eine Zufahrt vom Parkplatz am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches in einer Breite von max. 6,00 m unterbrochen werden.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Stadtplatz" sind die immissionsschutzrechlichen Belange entsprechend der Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm- Richtlinie) in M-V entsprechend Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 3. Juli 1998 beachtlich.

3.1 Durch die zulässigen Nutzungen im Bereich des Sonstigen Sondergebiet "Stadtplatz", außer Parken von Pkw, sind die Immissionsrichtwerte für seltene Störereignisse (Veranstaltungen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Werktagen auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken) gemäß Pkt. 5.4 der Freizeitlärm-Richtlinie M-V einzuhalten.

3.2 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche wird festgesetzt, dass jährlich max . 10 Veranstaltungen entsprechend Festsetzung 1.2 im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Stadtplatz" stattfinden dürfen. Eine Nutzung des Stadtplatzes in der Nacht (nach 22.00 Uhr) ist unzulässig.
Ausgenommen von diesen Einschränkungen ist die Nutzung dieses Bereiches für das Parken von Pkw.

3.3 Veranstaltungen, die vor 8.00 Uhr beginnen und nach 20.00 Uhr enden, sind mit Ausnahme von Klassikveranstaltungen, unzulässig.
- Die zulässige Dauer von Volksfesten und Rummel beträgt pro Tag max. 5 Stunden.
- Die zulässige Dauer von Veranstaltungen auf einer Kleinbühne beträgt pro Tag max. 2 Stunden.
- Die zulässige Dauer von Zirkus-Veranstaltungen beträgt pro Tag max. 4 Stunden.

An Sonn- und Feiertagen sind Veranstaltungen, mit Ausnahme von Darbietungen klassischer Musik, unzulässig.
Diese zeitlichen Einschränkungen gelten nicht für das Abstellen von Pkw.

HINWEISE

1. Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes
Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr 5, soweit mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden, auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten.

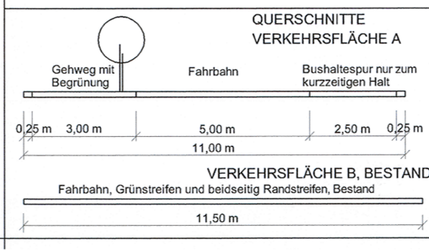
2. Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan und Gestaltungssatzung
Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern" Zarrentin sowie in den Geltungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenplanes und der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin.

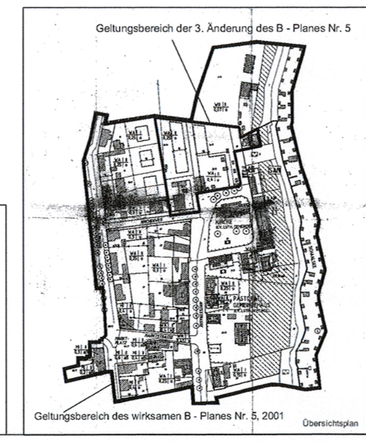
3. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
3.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M - V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Landesnaturschutzgesetzes vom 21. Juli 1998, die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2 Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens drei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

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

QUERSCHNITTE
VERKEHRSFLÄCHE A





Präambel

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I. S. 1509), in Kraft seit dem 30. Juli 2011
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee vom 24. Mai 2012 folgende Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über die 3. 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 14. Dezember 2010.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 31. Mai 2011 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 24. Januar 2012 vor.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vom 21. Juni 2011 bis zum 22. Juli 2011 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist am 10. Juni 2011 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Mai 2011 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. November 2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

6. Die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee hat am 24. November 2011 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. Dezember 2011 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

7. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text sowie der Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20. Dezember 2011 bis zum 25. Januar 2012 im Bau- und Ordnungsamt des Amtes Zarrentin nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes öffentlich ausgelegen.
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 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 durch Veröffentlichung im Internet unter der Adresse www.amt-zarrentin.de am 09. Dezember 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.
Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 05. Dezember 2011 über die öffentliche Auslegung informiert.

Zarrentin, den 14.03.13 Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 24. Mai 2012 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text wurde am 24. Mai 2012 von der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden von der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee am 24. Mai 2012 gebilligt.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am 06.02.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 06.02.2013 i.A. (Siegel), Unterschrift

11. Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist durch die Genehmigungsfiktion (Genehmigung durch Fristablauf) eingetreten. Dies wurde mit Schreiben des Landkreises Ludwigslust - Parchim vom 06. November 2012 Az.: BP 120044 mitgeteilt.

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

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

Zarrentin, den 14.03.2013 Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr.5 durch Genehmigungsfiktion, sowie die Stelle bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 12.04.13 durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 12.04.13 in Kraft getreten.

Zarrentin, den 16.04.2013 Bürgermeisterin

14. Die ausgefertigte und bekannt gemachte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim am 18.06.13 angezeigt worden.

Zarrentin, den 18.06.2013 Bürgermeisterin

SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

JANUAR 2013 AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR