SATZUNG DER STADT ZARRENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „HAUPTSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :
NORDÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN
NORDÖSTLICH DER BAHNLINIE / LADESTRASSE,
NORDWESTLICH DER RANDBEBAUUNG „PAMPRINER STRASSE“,
SÜDLICH „HAUPTSTRASSE“, SÜDÖSTLICH „BAHNHOFSTRASSE“
UND WESTLICH DER RANDBEBAUUNG „BAHNHOFSTRASSE“

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB a.F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 86 der Neufassung der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Hauptstrasse - Bahnhofstraße“ der Stadt Zarrentin für das Gebiet nordöstlich landwirtschaftlicher Flächen nordöstlich der Bahnlinie / Ladestraße, nordwestlich der Randbebauung „Pampriner Straße“, südöstlich „Bahnhofstraße“ und westlich der Randbebauung „Bahnhofstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20	§ 9 Abs. 7 BauGB a.F.
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB a.F.**
WB	Besondere Wohngebiete (siehe Teil B - Text)	§ 4a BauNVO
z.B. 0,28	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GR max. 175 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. 1 WO pro 550 m² Grundstücksfläche	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden bezogen auf die Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB a.F.
z.B. FH max. 8,50 m (über Höhenbezugspunkt, siehe Teil B - Text)	Höchstzulässige Firsthöhe	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baulinie / Baugrenze	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB a.F.**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (siehe Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze (siehe Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. auch Abgrenzung der Zahl von Vollgeschossen und der Bauweise	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD / WD PD / KWD	Satteldach / Walmdach Pultdach / Krüppelwalmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB a.F. i. V. m. § 86 LBauO M-V
z.B. DN 30° - 45°	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB a.F. i. V. m. § 86 LBauO M-V
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB a.F. i. V. m. § 86 LBauO M-V
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F.**
PRIVAT	Straßenverkehrsflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F.
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F.
	Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB** a.F.
	Versorgungsleitungen, unterirdisch (genaue Lage der Energietrassen lt. Erschließungsantrag)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB a.F.
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB a.F.**
	Hecke (Laubgehölze) mit Einzelgehölzen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB a.F.
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB a.F.
	Sonstige Planzeichen	
gfl1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WB_{1a} und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB a.F.
gfl2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WB_{2a} und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB a.F.
gfl3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WB_{3b} und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB a.F.
gfl4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WB_{5b} und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB a.F.
z.B. WB_7	Bezeichnung der Teilgebiete	
z.B. 3,5	Bemaßung in m	
	Höhenbezugspunkt	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
98/5	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche (Neben-)Anlagen	

III. HINWEISE

Das Plangebiet liegt in der von der Stadt Zarrentin beschlossenen Gestaltungssatzung nach § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V).

Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung aller genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen (hier „Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße“) einsehbar sind.

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
In den besonderen Wohngebieten (WB) sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Vergnügungsstätten und Tankstellen- unzulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 In den Teilgebieten WB_{1b}, WB_{4b} und WB_{8b} beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 125 m².

2.2 In dem Teilgebiet WB_{3b} beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 200 m².

2.3 Die für die rückwärtige Erschließung der Teilgebiete WB_{1b}, WB_{3b} und WB_{5b} (Grundstücke) erforderlichen Flächenanteile der privaten Verkehrsflächen sind auf die unter Ziffer I, 2.1 bis 2.3 festgesetzten Grundflächen nicht anzurechnen.

2.4 In den Teilgebieten WB_{1a}, WB_{2a}, WB_{3a} und WB_{3b}, WB_{4a} (vordere Grundstücksfläche), WB_{5a}, WB_6, WB_7 und WB_{8a} darf die „Kappungsgrenze“ von 0,8 (GRZ) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die jeweiligen Teilgebiete nicht überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Im Teilgebiet WB_{1a} muss an die öffentliche Verkehrsfläche „Hauptstraße“ gebaut werden.

3.2 In den Teilgebieten WB_{3a}, WB_{4a}, WB_{5a}, WB_6 und WB_7 muss an die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Hauptstraße“ bzw. „Bahnhofstraße“ heran gebaut werden.

3.3 In den Teilgebieten WB_{4a} und WB_{5a} dürfen die seitlichen Abstandsflächen zu einander unterschritten werden. Innerhalb dieser Abstandsflächen sind private Verkehrsflächen mit gfl-Rechten für die rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

3.4 In dem Teilgebiet WB_{8a} muss an die östliche Grundstücksgrenze und in dem Teilgebiet WB_7 an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max. bzw. GRZ) darf in den Teilgebieten WB_{1b}, WB_{3b}, WB_{5b} und WB_{8b} ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Baugrundstück bis maximal um 20 m² überschritten werden.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB a.F.)
In den Teilgebieten WB_{1b} und WB_{5b} sind je angefangene 550 m² und in dem Teilgebiet WB_{3b} sind je angefangene 650 m². Baugrundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Flächenanteile der privaten Verkehrsflächen mit (gfl-Recht) sind hierauf nicht anzurechnen.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

6.1 Die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen werden für die besonderen Wohngebiete, sofern in der Nutzungsschablone (Teil A - Planzeichnung) keine abweichende Festsetzung getroffen ist, vom nächstgelegenen, planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunkt aus gemessen. In den Teilgebieten WB_{1b}, WB_{3b}, WB_{4b}, und WB_{8b} darf die Firsthöhe von maximal 8,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschritten werden. Die vorhandene Geländeoberfläche gilt als festgesetzt.

6.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen sind außerhalb der durch bauliche Anlagen überbauten Grundstücksbereiche nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB a.F. und i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB a.F. werden die außerhalb des Plangebietes auf der städtischen Sammelausgleichsfläche am „Zecher Weg“ (Gemarkung Zarrentin, Flur 1, Flurstück 89/1) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 825 m² den allgemeinen Wohngebieten (WB_{1a}, WB_{2a}, WB_{4a}) und den Mischgebieten (WB_{5a} und WB_{8a} (rückwärtige Grundstücksbereiche) und WB_{6a}) zu 100% als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

7.2 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken innerhalb eines mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifens ein naturnah anzulegender Gehölzstreifen als Laubholzhecke mit punktuellen Einzelgehölzen, wie in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch und symbolhaft dargestellt, herzurichten und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

II. HINWEIS

Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB a.F.)
In den Teilgebieten WB, WB_{2b}, WB_{4b}, und WB_{8b} müssen zur Sicherung der Grunddienstbarkeiten die festgesetzten privaten Verkehrsflächen als eigenständiges Grundstück im Gemeinschaftseigentum derjenigen sein, die das Eigentum am den begünstigten Flächen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innehaben.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

1. Begrünung der Grundstücke
In den Teilgebieten WB_{1b}, WB_{2b}, WB_{4b}, WB_{5b}, WB_{8b} und WB_{1a} (rückwärtige Grundstücksbereiche) und WB_{3a} sind pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

2. Dachgeschosse
In den Teilgebieten WB_{1b}, WB_{2b}, WB_{4b}, und WB_{8b} ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss unzulässig.

3. Aussenfassade
Die Außenfassade der Hauptgebäude ist in den Teilgebieten WB_{1b}, WB_{2b}, WB_{4b}, und WB_{8a} (außerhalb der Gestaltungssatzung) in Putz unzulässig.

4. Dächer
Die Dacheindeckung ist in den Teilgebieten WB_{1b}, WB_{2b}, WB_{4b}, und WB_{8b} (außerhalb der Gestaltungssatzung) nur in roter, rotbrauner, schwarzer und schwarzgrauer Farbe zulässig.

5. Private Verkehrsflächen
Die Oberflächen privater Verkehrsflächen sind zu befestigen. Eine Ausführung als wassergebundene Oberfläche oder mit Rasengittersteinen gilt nicht als Befestigung im Sinne dieser örtlichen Vorschrift.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.09. 2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 25.10.2002 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB a.F. am 03.12. 2002 als Bürgeranhörung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.08.2003, 01.04.2004 und vom 06.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Stadtvertretung hat am 22.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2003 bis zum 02.10.2003 während folgender Dienststunden Mo., Mi. und Do. 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00, Di. 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00, Fr. 9.00 - 11.00 Uhr im Amt Zarrentin nach § 3 Abs. 2 BauGB a.F. öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.04.2004 durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden können. Zugleich ist erneut nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB a.F.-Novelle 2001 darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.

6a. Der Entwurf ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2004 bis zum 17.05.2004 während folgender Dienststunden Mo., Mi. und Do. 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00, Di. 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00, Fr. 9.00 - 11.00 Uhr im Amt Zarrentin nach § 3 Abs. 3 BauGB a.F. erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.04.2004 durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden können. Zugleich ist erneut nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB a.F.-Novelle 2001 darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.

6b. Der Entwurf ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung nochmals geändert worden. Daher haben der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2004 bis zum 12.01.2005 während folgender Dienststunden Mo., Mi. und Do. 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00, Di. 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00, Fr. 9.00 - 11.00 Uhr im Amt Zarrentin nach § 3 Abs. 3 BauGB a.F. erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute (3.) öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.12.2004 durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB a.F. erneut darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.
Stadt Zarrentin, den 30. Mai 2005
Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 09.05.2005 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 1:2,000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft.
Parchim, den 19.05.2005
Öffentl. best. Verm.- Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.03.2004, am 02.12.2004 und am 24.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.02.2005 gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Stadt Zarrentin, den 30. Mai 2005
Bürgermeisterin

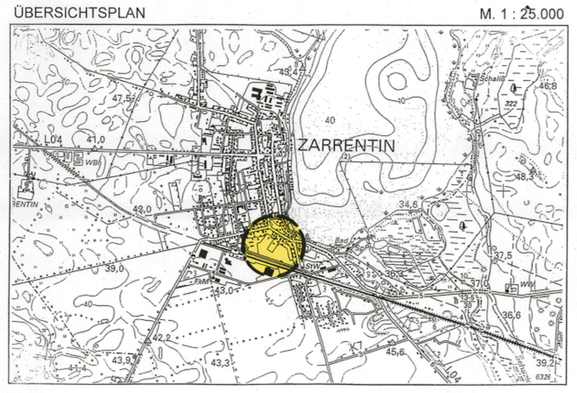
11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24. Feb. 2006 durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB a.F.) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB a.F.) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 24. Feb. 2006 in Kraft getreten.
Stadt Zarrentin, den 24. Feb. 2006
Bürgermeisterin

SATZUNG DER STADT ZARRENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„HAUPTSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :
NORDÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN NORDÖSTLICH DER BAHNLINIE / LADESTRASSE, NORDWESTLICH DER RANDBEBAUUNG „PAMPRINER STRASSE“, SÜDLICH „HAUPTSTRASSE“, SÜDÖSTLICH „BAHNHOFSTRASSE“ UND WESTLICH DER RANDBEBAUUNG „BAHNHOFSTRASSE“

ÖBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

- MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Stadtvertretung vom 24.02.2005 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS - SCHARLIBBE 24513 Aukrug	Maßstab : 1 : 500 (im Original)	Datum : 03.02.2004, erstellt: 25.10.2004, zuletzt ergänzt : 06.01.2005