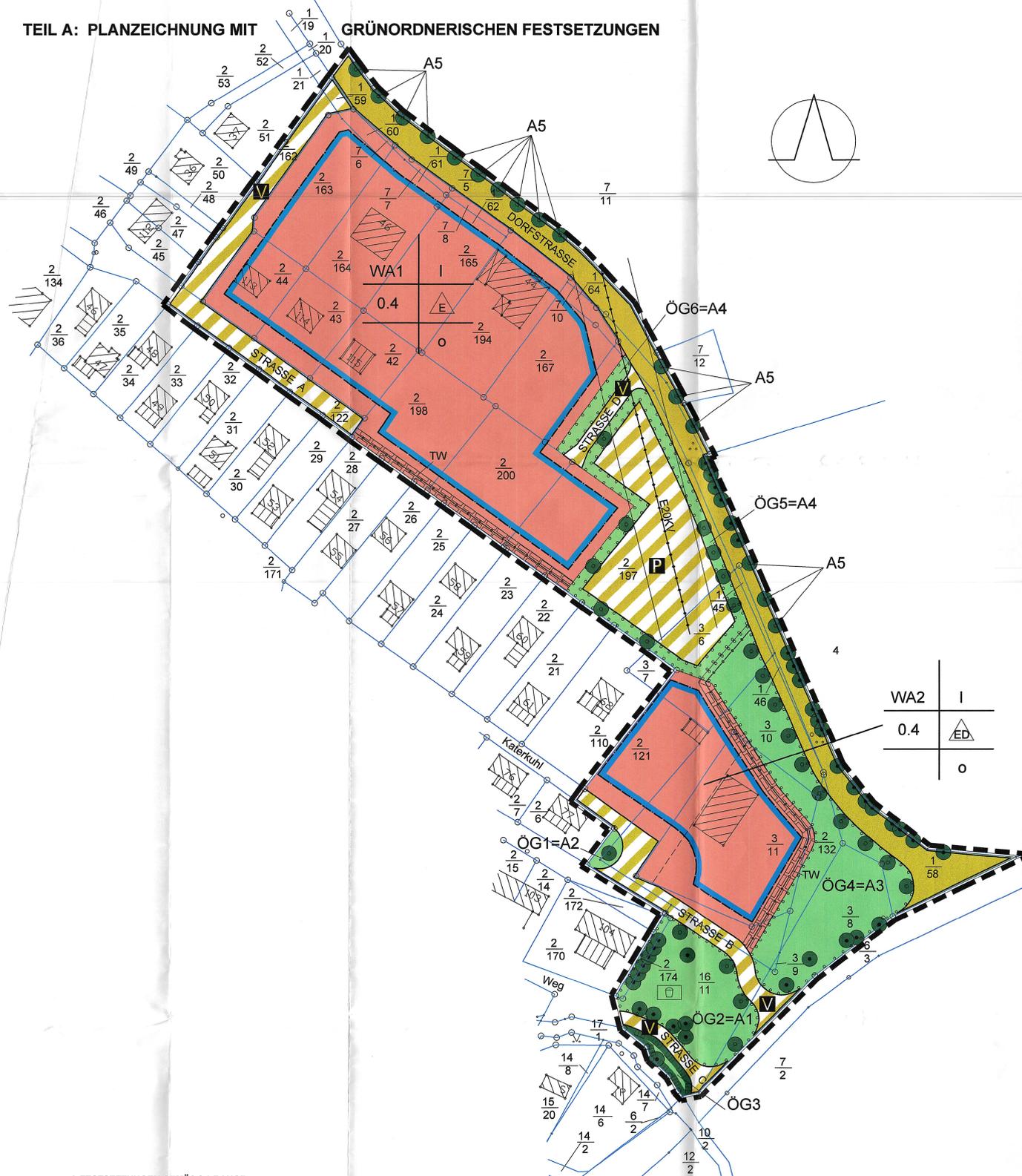
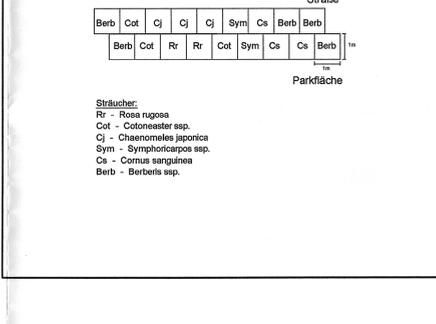


TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)
 - 1.1 Die Baugebiete werden als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Im WA 1 sind nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im WA 1 nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Im WA 1 sind außer den im WA 2 nicht zulässigen Nutzungen noch Anlagen für Verwaltungen zulässig.
 - Nicht zulässig sind im WA 2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Im WA 2 sind allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenke- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Veranstaltungen. Ausnahmsweise zulässig sind im WA 2 nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Mindest- und Höchstgrößen der Wohnbaugrundstücke** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - Die für das Wohnen genutzten Baugrundstücke für Einzelhäuser im WA 1 dürfen eine Mindestgröße von 450m² nicht unterschreiten und eine Höchstgröße von 600m² nicht überschreiten.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
 - Gebäude von Garagen sowie überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Im Bereich von Grundstücksausfahrten sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7m Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (gemessen in Fahrtrichtung) nicht zulässig.
 - Breite Ein- und Ausfahrtsbereich maximal 5,00m entlang Straßenseite je Grundstück zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Versickerung von Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - Befestigung: Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen, öffentlichen Parkplätzen und dem verkehrsberuhigten Bereich ist nur mit wasserundurchlässigen Materialien (bspw. Schottermassen, Rasengittersteinen, Korkpflaster, breittüftiges Kleinpflaster) zulässig.
- Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB/Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)
 - 1. **OG1/A2:** Im Zentrum der Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbau der Art *Aesculus hippocastanum* gemäß der Pflanzliste Artenauswahl A zu pflanzen.
 - 2. **OG2/A1:** Auf der OG2 ist ein Spielplatz sowie Fußwege zulässig. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Arten *Betula pendula* und/oder *Quercus petraea* gemäß der Pflanzliste Artenauswahl A zu pflanzen.
 - 3. **OG4/A3:** Diese Fläche ist zu einem durchblick- und durchgehenden parkähnlichen Bereich umzugestalten. Es sind ausreichend Freiräume für Veranstaltungen zu belassen. An der Ostgrenze von OG4 sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume der Art *Betula pendula* gemäß der Pflanzliste Artenauswahl A zu pflanzen.
 - 4. **OG5/A4:** Im südlichen Teil des parallel zur Dorfstraße verlaufenden Abschnitts der OG5 sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume der Art *Betula pendula* gemäß der Pflanzliste Artenauswahl A zu pflanzen.
 - 5. In den übrigen Abschnitten der OG5 sowie in OG6 ist ein zweistöckiger Gehölzsaum aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste Artenauswahl B anzulegen. Bäume sind dabei ausschließlich an den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzen. Zwischen den Baumstandorten ist der Gehölzsaum gemäß Pflanzschemas 1 anzulegen.
- Öffentliche Grünflächen (ÖG)/Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (A)**
 - Für die nachfolgend genannten Flächen, baulichen Anlagen und Teile dieser Anlagen wird unter Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Pflanzlisten (Anlage 1) festgesetzt:



- Der Pflanzstreifen auf der OG5 kann zur Errichtung von zwei Ein- bzw. Ausfahrten zur Dorfstraße auf einer Breite von jeweils maximal 5m unterbrochen werden.
- A5:** An der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist die straßenbegleitende Baumreihe durch Pflanzung weiterer Bäume der Art *Betula pendula* gemäß der Pflanzliste Artenauswahl A an den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu ergänzen.
- Erhaltung von Sicherheitsabständen bei den Gehölzsaumgruppen**
 Baumplantzungen müssen einen Mindestabstand von 1m zu unentwässerten Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen aufweisen. Bei Abständen zwischen 1m und 2,50m ist in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern die Erforderlichkeit des Einsatzes von Schutzmitteln zu prüfen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
 Die Flächen für Maßnahmen und die Maßnahmen zum Ausgleich sind den Eingriffsfächern entsprechend der Pflanzliste, Artenauswahl C zu pflanzen. Vorhandene Gehölze werden bei Erhaltung in das Flächenmaß eingeschrieben.
- Die Flächen für Maßnahmen und die Maßnahmen A1 und A2 sind den Eingriffen durch Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.
 - Die Flächen für Maßnahmen und die Maßnahmen A3, A4 und A5 sind den Eingriffsfächern WA 1 und WA 2 zugeordnet.
 - Je 150m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum oder 20 Sträucher entsprechend der Pflanzliste, Artenauswahl C zu pflanzen. Vorhandene Gehölze werden bei Erhaltung in das Flächenmaß eingeschrieben.
 - Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen.
- 7.2 Begründung der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
- Alle nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - Die Flächen für Maßnahmen und die Maßnahmen A3, A4 und A5 sind den Eingriffsfächern WA 1 und WA 2 zugeordnet.
- 7.3 Öffentliche Parkfläche**
- Auf der öffentlichen Parkfläche ist außerhalb des Sicherheitsabstandes der 20kV-Elektroenergie-Freileitung je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbau gemäß der Pflanzliste, Artenauswahl D, zu pflanzen.
- 7.4 Leitungsressourcen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in den Sicherheitsabständen nicht zu bepflanzen.**
- 7.5 Öffentliche Bausvorschriften baulicher Anlagen und Gestaltung** (§ 86 LBAuO Mecklenburg-Vorpommern)
- Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe = Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf 0,50m über die Straßenseite der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.
- Außenwände:** Verbundmauerwerk und Putzfassade sowie Holzverkleidung der Giebel im Dachgeschoss sind zulässig.
- Dachform:** Hauptgebäude: Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach
- Dachneigung:** Hauptgebäude: 28° - 49°
- Dacheindeckung:** Dachziegel oder Betonsteine in den Farben ziegelrot, klassisch rot, braun und grau
- Dachaufbauten:** Giebel sind zu einem Drittel der Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Sie müssen durch einen mindestens 2,00m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
- Dachflächenfenster:** Nicht größer als 1,20m² zulässig und müssen von einem mindestens 1,00m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.
- Dächer bei Garagen, Carports und Nebenanlagen:** Abweichend vom Hauptgebäude kann die Dachneigung bei Garagen, Carports und Nebenanlagen 15° bis 49° betragen.
- Einfriedungen:** Sie sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Sie sind in Holzbauteile, als Jägerzaun, Scherenzsuzun und Staketenzaun sowie als Hecken auszuführen.

- HINWEISE:**
- Denkmalschutz:**
 - Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Grünordnung/Umwelt:**
 - Anfallender Aushub ist vor Ort einzuhaken. Gehölzabfall darf dadurch nicht beachtet werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist untersagt.
- Für diesen B-Plan gelten die Pflanzlisten mit der entsprechenden Artenauswahl, die als Anlage 1 der Begründung beigefügt ist.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfallungen oder Gerölle, ist die untere Abfallbehörde des Landesamtes Müritz zu konsultieren.
- RECHTSGRUNDLAGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES (rechtskräftig seit 08.04.2002):**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1988 Bundesgesetzblatt I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 BGBl. S. 3488
 - § 2 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 12.06.1994
 - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
 - PlanV90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Bekanntmachung vom 29. April 1994
- RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
 - Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V 2004, S. 205, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVBl. M-V S. 410, 413))
 - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, Artikel 9 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102)

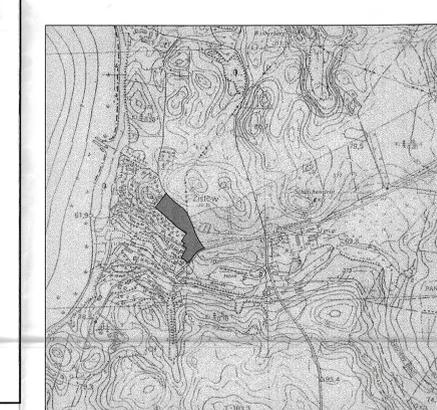
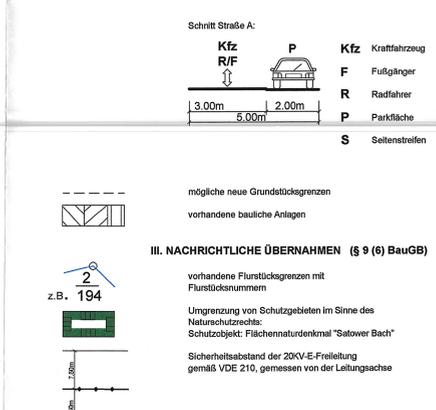
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zislow in der Sitzung am 28. April 2007 gefasst. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgt durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am 25. Juni 2007.
 Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zislow hat in ihrer Sitzung am 5. März 2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 in der Fassung vom 25. Februar 2009 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 und die Begründung haben in der Zeit vom 8. April bis zum 8. Mai 2008 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntgabe erfolgte am 28. März 2009 durch Veröffentlichung im "Amtsblatt".
 Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister
- Behördenbeteiligung**
 Die von der Plandirektion betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. März 2008 am Verfahren beteiligt worden.
 Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister
- Kartengrundlage**
 Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken am 30.06.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die liegenschaftliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und gültige Darstellung des Gebietsbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Waren (Müritz), 26.11.2009
 Kataster- und Vermessungsamt
- Bedenken und Anregungen**
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zislow hat die eingegangenen Stellungnahmen am 15.04.2009 geprüft. Das Prüfungsergebnis ist mit Schreiben vom 15.04.2009... mitgeteilt worden.
 Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.11.2009... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zislow als Satzung beschlossen.
 Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister
- Anzeige**
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 wurde mit Schreiben vom ... zur Anzeige beim Landkreis Müritz eingereicht.
 Zislow, ...
 Der Bürgermeister
- Ausfertigung**
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 wird hiermit ausgefertigt.
 Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister
- Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten**
 Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am 27.12.2009... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß § 44 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Mit Ablauf des 21.11.2009... ist die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 in Kraft getreten.
 Zislow, 2./12/2009
 Der Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB (nach PlanZ v. 18. Dezember 1990)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (1) BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - oberirdisch (vorhanden)
 - unterirdisch (vorhanden)
 - Elektroenergie
 - Trinkwasser
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**
 - Straßenquerschnitt M 1:100; (schematische Darstellung n. EAE 85)
 - Schnitt Dorfstraße:

F	Kfz	R	S
1,50m	5,00m	7,00m	0,50m



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

SATZUNG DER GEMEINDE ZISLOW (LANDKREIS MÜRITZ)

BEBAUUNGSPLAN Nr.01 "DORFZENTRUM ZISLOW" - 1. ÄNDERUNG

Zislow, 13./11/2009
 Der Bürgermeister