

Teil I

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung
2. Städtebaulicher Planinhalt
- 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
- 2.2. Begründung der Änderungen
3. Belange des Klimaschutzes
4. bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
5. Flächenbilanz
6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
7. Arbeitsvermerk

Teil II NUR ZUR INFORMATION, NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG

- Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2001, für den Bereich A
 - Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung, 2003, für den Bereich B
-

Teil I:

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- das Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl. Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, S. 1548,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl. Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, S. 1548,
- 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)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S.777)

Als Kartengrundlage dient die Liegenschaftskarte M 1:1.000, übernommen vom Landkreis Ludwigslust-Parchim am 13.09.2013.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Darauf wird hiermit hingewiesen.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen sehr kleinen Standort, der direkt an intensiv bebaute Bereiche im Stadtzentrum von Zarrentin anschließt.

Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten liegen nicht vor.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 besitzt die Stadt Zarrentin am Schaalsee seit 2001 für den nordöstlichen Bereich des Stadtkerns über einen wirksamen Bebauungsplan, der die geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich Kirche und Kloster sowie dem Uferbereich des Schaalsees sichert.

Eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde nicht rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde 2003 rechtswirksam. Sie betrifft den Bereich B im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, das Grundstück des „Fischhauses“.

Eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, betreffend den Bereich nördlich der Kirche, wurde im Jahr 2013 rechtswirksam.

Die Stadtvertretung hat am 18.04.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee für den Geltungsbereich einer Teilfläche aus dem Flurstück 33 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin, „Fischhaus“, Hotel am Schaalsee, gefasst.

Ziel der Planaufstellung ist es, die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes für Anbauten in südliche und östliche Richtung unter Wahrung der Maßstäblichkeit des Gebäudekomplexes und Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten für den Gaststätten- und Hotelbetrieb „Fischhaus“ zu ermöglichen, um dessen wirtschaftliche Basis zu erhalten und zu stärken und damit diesen attraktiven touristischen Anziehungspunkt im Altstadtbereich von Zarrentin zu erhalten.

Für diesen Bereich ist die wirksame 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2003) zu ändern. Dieser Bereich wird in diesem Planverfahren als Bereich B angesprochen.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 04.07.2013 wurde der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 um das Flurstück 9/4, der Flur 4, Gemarkung Zarrentin, „Amtsviehscheune“, erweitert.

Ziel der Planänderung ist die Neuordnung des Grundstückes der „Amtsviehscheune“ nach Abbruch des Gebäudes für die Erweiterung der Baulichkeiten der Amtsverwaltung Zarrentin für folgende Nutzungen: (nicht abschließend)

- Büroräume und Beratungsräume,
auch für Information Förderverein Biosphäre e.V., Kultur,
Stadt Zarrentin, Polizei,
- Archivräume,
- Räume für die Klosterbewirtschaftung,
- Räumlichkeiten für das Heimatmuseum

Im Rahmen der strategischen Vorbereitung dieser Maßnahmen wurde deutlich, dass für den Erweiterungsbau auch Flächen des Flurstückes 9/3 der Flur 4, Gemarkung Zarrentin, in die Planänderung einbezogen werden müssen, so dass auch dieses Flurstück 9/3 in den Geltungsbereich der Planänderung einzu beziehen ist.

Für den Bereich der Flurstückes 9/3 und 9/4 ist der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung (2001) zu ändern.

Dieser Bereich wird in diesem Planverfahren als Bereich A angesprochen.

Mit der Planänderung werden im Bereich A „Amtsverwaltung“ u.a. folgende Festsetzungen getroffen, um den/die hinzutretenden Erweiterungsbauten als funktionell sinnvolle und das bauliche Gesamtensemble attraktiv ergänzende Baulichkeiten in diesem stadtgestalterisch sehr hochwertigen Bereich entwickeln zu können:

- Erweiterung der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf, auch auf das Flurstück 9/4, Definition der Fläche insgesamt für öffentliche Verwaltung und für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- Festsetzung der maximalen Grundfläche zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung
- Festsetzung der Baugrenzen
- Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe

Mit der Planänderung werden im Bereich B „Fischhaus“ u.a. folgende Festsetzungen getroffen, um die Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen:

- Festsetzung der maximalen Grundfläche zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung
- Festsetzung der Baugrenzen in erweitertem Rahmen, nach Osten und Süden, unter Beachtung der Grenze für nicht bebaubare Bereiche und auf dem nördlich angrenzenden Grundstück vorhandener Begrünung
- Festsetzung der max. Geschossigkeit

Die Planänderung ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Zarrentin am Schaalsee entwickelt.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ursprungsplan 2001 für den Bereich A und 2. Änderung aus 2003 für den Bereich B eingegangen.

Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst die definierten Bereiche A und B:

- Bereich A Flurstücke 9/3 und 9/4 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin
- südlich des Kirchplatzes
 - östlich der Amtsstraße
 - nördlich der Grundstücke Amtsstraße 6 und 7
 - westlich des Museums

Dieser Bereich ist der zur Verfügung stehende Bereich für die notwendige Erweiterung des Bereiches der Amtsverwaltung und schließt den Bereich des zum Abbruch vorgesehenen sehr, sehr auffälligen Gebäudes der „Amtsviehscheune“ ein.

- Bereich B Teilfläche des Flurstücks 33 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin
- nördlich der Küstertwiete
 - östlich der Amtsstraße
 - westlich des Schaalsees
 - südlich des Grundstücks Amtsstraße 6

Dieser Bereich beinhaltet die Fläche westlich des in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Bereiches, des von einer Bebauung frei zu haltenden Bereiches (Abstandsfläche zum Schaalsee) des Grundstückes des Hotel- und Gaststättenbetriebes „Fischhaus“.

Das Gebäude Amtsstraße 11 ist seit dem 13.10.2003 nicht mehr Teil der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim (ehemals Landkreis Ludwigslust).

Die Abgrenzung beider Bereiche dieser 4. Änderung ergibt sich aus den naturräumlich zulässigen und aus stadtgestalterischer Sicht anzusetzenden Anforderungen an die Entwicklung der Standorte.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen Verdichtungsmöglichkeiten der Nutzung und Bebauung im unmittelbaren Stadtzentrum von Zarrentin ermöglicht werden, um die beiden Funktionen

- Amtsverwaltung und attraktiver Hotel- und Gaststättenbetrieb - im Stadtzentrum dauerhaft zu sichern.

Die Änderungen im Teil B: Text gelten nur für diese Teilbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Die Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, soweit mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden, gelten auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Mit der Festsetzung des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung wird Bezug genommen auf die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung für diese Bereiche, entwickelt aus dem Städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee, Planungsstand 2010.

Die geschützten Bereiche im Uferbereich des Schaalsees und die als nicht überbaubaren Grundstücksteile der Grundstücke im Nordosten des wirksamen Bebauungsplanes am Schaalsee werden nicht in die Planänderung einbezogen bzw. auch weiterhin als solche festgesetzt. Der Schutzstatus dieser Bereiche bleibt unangetastet erhalten. Negativwirkungen aus der Planänderung sind für diese Bereiche nicht zu erwarten.

2.2 Begründung der Änderungen

2.2.1 Beschreibung der vorhandenen Situation und vorhandener Nutzungskonflikte

Bereich A

Der Bereich um die Kirche und das Kloster/Museum ist einer der touristischen Höhepunkte in der Stadt Zarrentin und das Verwaltungszentrum des Amtes Zarrentin.

Das Rathaus, der Sitz eines Teils der Amtsverwaltung, ist als Denkmal Bestandteil des städtebaulichen Ensembles am Kirchplatz.

Das Gebäude der ehemaligen „Amtsviehscheune“ östlich des Rathauses und westlich des Museums ist in einem sehr, sehr schlechten Bauzustand. Der Abbruch des Gebäudes, welches kein Denkmal ist, ist notwendig und auch geplant.

Am Standort bestehen die Notwendigkeiten der Bereitstellung weiterer Räumlichkeiten für den Bereich der Amtsverwaltung und des Museums und der stadtgestalterischen Klärung der weiteren Gestaltung des Bereiches nach Abbruch des Gebäudes der ehemaligen „Amtsviehscheune“.

Es besteht damit der Zwang für die Stadt Zarrentin am Schaalsee zur Auseinandersetzung mit den Fragen der künftigen städtebaulichen und funktionellen Gestaltung dieses Bereiches unter besonderer Beachtung der sehr hohen denkmalpflegerischen Anforderungen in diesem Gebiet.

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des Verwaltungsstandortes auf der zur Verfügung stehenden Fläche zwischen dem Rathaus und dem Museum ermöglicht werden, um den Standort Verwaltung und Museum zu stärken. Der aus dieser geplanten Planänderung resultierende Entfall der vorhandenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück südöstlich des Rathauses und der ggf. zusätzliche Stellplatzbedarf durch die Erhöhung der Funktionsdichte kann durch das vorhandene Stellplatzangebot nördlich der Stadtkirche, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes als „Stadtplatz“ gesicherter Bereich, abgedeckt werden.

Bereich B

Der Hotel- und Gaststättenbetrieb „Fischhaus“ in der Amtsstraße ist einer der größten touristisch-gastronomischen Anziehungspunkte in Zarrentin. Die Lage direkt am Schaalsee in Nähe von Kirche/Kloster/Museum und die standortgerechte Bauungsformen der Gebäude machen dieses bauliche Ensemble zu einer überregional bedeutsamen Einrichtung in Zarrentin.

Mit den bisher sehr eng begrenzten Baugrenzen entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist für den Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit des Platzangebotes in der Gaststätte, sei es auch nur durch einen Wintergarten, möglich. Dies ist ein Hemmnis für diesen gewerblichen Betrieb, der mittelfristig zu einem Standortnachteil führen wird.

Die hohe Attraktivität des Hotel- und Gaststättenbetriebes macht sich jedoch auch negativ bzgl. des entstehenden Parkstellplatzbedarfs bemerkbar.

Durch die beengten Platzverhältnisse und die hochwertige naturräumliche Lage am Schaalsee ist eine Erweiterung des Stellplatzangebotes auf dem Grundstück selbst nicht möglich.

Die Stadt Zarrentin a.S. und der Betreiber des Hotel- und Gaststättenbetriebes sind gemeinsam bemüht, dieses Problem auch unter Berücksichtigung der berechtigten Forderungen der angrenzenden Wohnbebauung, zu lösen.

Dazu werden einerseits die entsprechenden administrativen Möglichkeiten bzgl. einer effizienten Verkehrsraumüberwachung bzgl. der Einhaltung vorhandener Parkverbote in der Amtsstraße durch die Stadt Zarrentin a.S. umgesetzt werden und andererseits seitens des Betreibers des „Fischhauses“ die Maßnahmen zur Einflussnahme auf das Parkverhalten der Gäste des Hotel- und Gaststättenbetriebes größtmöglich ausgeschöpft werden.

Mit der Erweiterung der Baugrenzen in diesem Bereich soll die Möglichkeit der Erweiterung des ständig verfügbaren Platzangebotes in der Gaststätte durch einen untergeordneten wintergartenähnlichen Anbau geschaffen werden.

Mit der damit möglichen Überbauung eines Teils der heutigen Terrasse können ca. 40-50 ständig verfügbare, witterungsunabhängige Gaststättenplätze angeboten werden; anstatt der heute nur witterungsabhängigen Plätze.

Der entfallende Terrassenbereich soll in eingeschränkter Ausdehnung und Kapazität östlich der bebaubaren Fläche angelegt werden, so dass effektiv mit einer Erhöhung der Gastplatzkapazitäten im Innen- und Außenbereich von bis 10 - 20 Plätzen zu rechnen ist.

Diese Erhöhung der Platzkapazität und der daraus resultierenden Stellplatzbedarf soll und kann durch das vorhandene Stellplatzangebot nördlich der Kirche, im Bereich des „Stadtplatzes“, abgedeckt werden.

Die Stadt Zarrentin a.S. geht davon aus, dass die immissionsschutzrechtlichen Regelungen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb durch den Betreiber eingehalten werden und damit nachbarliche Nutzungskonflikte weitestgehend auszuschließen sind.

2.2.2a Begründung der Änderungen im Bereich A

Entsprechend der städtebaulich-funktionellen Zielstellung wird der gesamte Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Mit dem geplanten Erweiterungsbau für das Verwaltungsgebäude (Amtsverwaltung) soll der Verwaltungsstandort im Stadtzentrum von Zarrentin gesichert werden. Mit der intensiven Nutzung des Denkmals Kirchenplatz 2 (und der weiteren Denkmale im Nahbereich) beweisen die Stadt Zarrentin a.S. und das Amt Zarrentin ihr Engagement zur Erhaltung des gesamten Denkmalkomplexes.

Damit kann eine angestrebte Nutzungsvielfalt im Rahmen dieser zulässigen Nutzungen gesichert werden und der Standort insgesamt für eine standortadäquate Nutzung vorbereitet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundfläche von max. 1.750 m² (bei einer Gesamtfläche von 2.000 m²) definiert. Damit kann der Plangeltungsbereich zu ca. 87% mit baulichen Anlagen und befestigten Flächen überbaut werden, es bleibt aber berücksichtigt, dass ein Mindestmaß an Grundstücksbegrünung realisiert werden muss.

Dieser Überbauungsgrad ist an diesem Standort städtebaulich verträglich, da im Bereich des Kirchplatzes und des Klosters/Museums ausreichende und attraktive Aufenthaltsbereiche im Grünen vorhanden sind.

Die Baugrenzen werden gegenüber der bisherigen Planfassung erweitert. Dies ist das Planziel dieser Planänderung, um die Errichtung eines Ergänzungsbaus zu ermöglichen. Die Baugrenzen sind weiter als bisher gefasst, um die architektonische Ideenfindung für diesen Ergänzungsbau nicht durch einengende Baugrenzen einzuschränken.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird der bauplanungsrechtliche Rahmen für den notwendigen Erweiterungsbau abgesteckt.

Ein möglicher Neubau ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur als Gebäude für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gebäude für öffentliche Verwaltung und/oder kulturellen Zwecken dienendes Gebäude / Einrichtung zulässig.

Ein konkretes Funktions- und Baukonzept für den Erweiterungsbau liegt aber dazu noch nicht vor.

Die Baugrenzen sind daher weit gefasst, um die architektonische Ideenfindung für diesen Ergänzungsbau nicht durch einengende Baugrenzen von vorn herein einzuschränken. Da zum heutigen Zeitpunkt die funktional notwendigen Verbindungsbereiche zwischen dem Altbauten und dem Erweiterungsbau damit noch nicht definiert werden können, ist die zusammenfassende Darstellung der zulässigen Baugrenze notwendig.

Der im Bereich A festgesetzte Bereich, der von Bebauung frei zu halten ist, darf nicht überbaut werden und ist als Grünbereich zu erhalten.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen geben einen städtebaulichen Rahmen vor, der sichert, dass auch der künftige Ergänzungsbau die vorhandenen Gebäude nicht überragen wird und sich dem vorhandenen Höhenmaßstab des Hauptgebäudes des Rathauses anpasst.

Aus vorliegenden Bestandsunterlagen des ehemaligen Rathauses, des heutigen Sitzes der Amtsverwaltung, ist abzuheben:

	vorh. Erweiterungsbau 2- geschossig	Ursprungsbau 1- geschossig	Höhenbegrenzung für Ergänzungsbau	
			lt. Entwurf	Satzung zur 4. Ä BP
Traufhöhe	ca. 6,66 m	ca. 3,90 m	6,50 m	6,50 m
Firsthöhe	ca. 9,76 m	ca. 8,13 m	9,50 m	8,10 m

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für einen geplanten Ergänzungsbau befinden sich unterhalb der Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen zweigeschossigen Erweiterungsbaus des Rathauses.

Die Firsthöhe eines möglichen neuen Ergänzungsbaus wird auch die Firsthöhe des eingeschossigen Gebäudeteils des ehemaligen Rathauses nicht überschreiten.

Die Höhendominanz des das Gesamtensemble stark dominierenden Klostergebäudes wird nicht angegriffen (Höhenfestsetzungen lt. wirksamen B-Plan: maximale Traufhöhe ca. 8,50 m und maximale Firsthöhe 16,00 m).

Mit diesen Festsetzungen wird die Möglichkeit der Errichtung eines funktionsgerechten Ergänzungsbaus als Ergänzung des vorhandenen hochwertigen städtebaulichen Ensembles geschaffen. Durch die Festsetzung des Abstandes der Baugrenze zur südlichen Grundstücksgrenze und die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe des künftigen Gebäudes bleiben die nachbarlichen Belange der südlich angrenzenden Grundstücke berücksichtigt.

Für den Bereich A wird festgesetzt, dass die Festsetzungen der wirksamen Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin a.S. für Neubauten und hinzutretende Erweiterungsbauten nicht gelten.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen aus denkmalpflegerischer Sicht sehr hochwertigen Bereich. Die Belange des Umgebungsschutzes der vorhandenen Denkmale sind dominierend. Nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde werden genehmigungsfähige Planunterlagen für künftige Gebäude entstehen können.
- Der öffentliche Bereich als Bauherr wird der Verpflichtung zur hochwertigen, den Rechtsnormen entsprechenden, Baukörpergestaltung nachkommen.
- Ein Verwaltungsbau stellt funktionelle Anforderungen und bietet gestalterische Möglichkeiten, die nicht von vorn herein durch die Gestaltungssatzung, die auf die durchschnittliche Gebäudestruktur abstellt, eingeschränkt werden soll.

Der Stadt Zarrentin a.S. und die Amtsverwaltung Zarrentin ist klar, dass der Erweiterungsbau sich in das hochwertige Denkmalensemble einordnen werden muss.

Ziel der weiteren Abstimmungen der Stadt Zarrentin a.S. und des Amtes Zarrentin mit den Denkmalschutzbehörden wird sein, zusammen eine einvernehmliche Lösung für den notwendigen Erweiterungsbau zu finden, der die angrenzenden historischen Baukörper nicht dominiert und beeinträchtigt und sich entsprechend seiner städtebaulichen und funktional begründete Position der Gruppe von Baudenkmalen am Kirchplatz unterordnet.

Um Beeinträchtigung der Substanz und des Erscheinungsbildes der angrenzenden Baudenkmale durch das beabsichtigte Vorhaben zu vermeiden, werden die Stadt Zarrentin a.S. und die Amtsverwaltung Zarrentin in der weiteren Vorbereitung des Vorhabens eng mit der Denkmalschutzbehörde zusammenarbeiten.

2.2.2 b Begründung der Änderungen im Bereich B

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung werden die Baugrenzen in diesem Bereich nach Süden und Osten erweitert. Es soll die Möglichkeit der Einordnung von Erweiterungsbauten, auch Wintergarten, ermöglicht werden. Bei der Ausweisung der neuen Baugrenzen finden die notwendigen Abstände zur auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Amtsstraße 6 vorhandenen Begrünung Berücksichtigung.

Das Maß der möglichen Überbauung wird durch die maximale Grundfläche von 1.270 m² definiert (Gesamtbereich ca. 1.370 m²). Dieses Maß nimmt Bezug auf die angestrebte Erweiterung der Bebauung und die Notwendigkeit der großflächigen Befestigungen für Zuwegungen, aber auch auf das notwendige Angebot von Terrassenplätzen mit begrüntem Anteil.

Da sich das Gesamtgrundstück noch ca. 40 m weiter nach Osten in Richtung Schaalsee erstreckt, ist der zulässige Überbauungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich verträglich. Das Gesamtgrundstück kann für Gebäude, Nebenanlagen und einschließlich des sehr hohen Anteils an befestigten Flächen zu ca. 50% überbaut werden.

Der bereits im Ursprungs B-Plan von 2001 definierte Bereich im östlichen Teilbereich des Flurstücks, der von einer Bebauung frei zu halten ist, wird jedoch nicht in diese Planänderung einbezogen. Die diesbezüglichen Festsetzungen bleiben unangetastet.

Die mögliche Höhe hinzutretender Bebauung wird durch die maximale Traufhöhe von 3,50 m und die maximal zulässige Dachneigung von 15° definiert. Damit ist gesichert, dass hinzutretende Erweiterungsbauten tatsächlich untergeordnete Bauteile bleiben und sich dem Gesamtensemble unterordnen werden.

Darauf zielen auch die gestalterischen Festsetzungen für die hinzutretenden Erweiterungsbauten ab, die jedoch abgestellt sind auf die Spezifik der geplanten Gebäudeteile mit geringer Dachneigung und den angestrebten wintergartenähnlichen Charakter der Erweiterungsbauten.

Für die vorhandenen Gebäudeteile im Bereich B bleiben die Festsetzungen der wirksamen Gestaltungssatzung weiterhin ohne Einschränkung wirksam.

2.2.3 Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen entsprechend Nr. 4.0 Grünordnung des Teils B: Text des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 bleiben unverändert und haben auch für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gültigkeit.

Diese Festsetzungen werden jedoch dahingehend erweitert, dass anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser dem örtlichen Regenwassersystem zu zuleiten ist oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Damit wird ermöglicht, ergänzend zu bisherigen Festsetzungen, dass das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auch dem örtlichen Regenwassersystem übergeben werden kann.

Ebenso wird als ergänzende Festsetzung aufgenommen, dass Terrassen befestigt werden dürfen.

2.2.4 Ausgleichsflächen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird sich der planerisch bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 betrachtete Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nur sehr unwesentlich wesentlich erhöhen.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Nr. 6.0 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung des Teils B: Text des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 bleiben unverändert und haben auch für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 weiterhin Gültigkeit.

3. Belange des Klimaschutzes

Die Stadt Zarrentin a.S. führt das Planverfahren auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Grundlage und bezieht daher die Auseinandersetzung mit der Problematik des Klimaschutzes, trotz des sehr, sehr kleinen Geltungsbereiches der Planung (weit < 1 ha), in die Planaufstellung ein.

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich, hier dem Landschaftsbestandteil Schaalsee.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Mit den Maßnahmen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Zarrentin a.S. geleistet und damit der drohenden weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Damit wird im weiteren Sinne ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels geleistet.

Eine zusätzliche Luftbelastung für das Plangebiet wird sich durch die Planung nicht ergeben.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan reagiert bzgl. der Anpassung an den fortschreitenden Klimawandel, z.B. ggf. Auftreten verstärkter Starkregenereignisse und Sturm, mit der Sicherung von versickerungsfähigen Flächen innerhalb der Baugebiete durch die Ausweisung relativ geringer maximaler Grundflächenzahlen und die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude.

Diese Vorgaben werden mit der Planänderung nicht verändert.

Vom Gebiet selbst gehen keine klimaschädigenden Wirkungen aus. Die getroffenen Festsetzungen zur möglichen Bebauung und die Ausweisung nicht bebaubarer Bereiche durch die ausgewiesene maximale Grundfläche beugen ggf. auftretenden natürlichen Extremwirkungen vor.

Klimatische Beeinträchtigungen sind durch das Plangebiet entsprechend der oben geführten Darlegungen und wegen der geringen Größe des Plangebietes im bereits festgesetzten Innenbereich der Stadt Zarrentin a.S. nicht zu erwarten.

4. bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Im Zuge der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden im Bereich A ggf. bodenordnerische Maßnahmen bzgl. einer Flurstückszusammenlegung notwendig werden.

Die Kostenübernahme für die Planung ist durch vorhandene vertragliche Vereinbarungen mit den Begünstigten der Planung gesichert.

Die Planumsetzung selbst erfolgt nicht durch die Stadt Zarrentin am Schaalsee.

5. Flächenbilanz

Durch die vorgesehenen Änderungen ergibt sich im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich	:	3.370 m ²	100 %
Bereich A	Gemeinbedarfsfläche	2.000 m ²	ca. 60%
Bereich B	Allgemeines Wohngebiet	1.370 m ²	ca. 40%

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Verhältnis zur wirksamen Fassung des Bebauungsplanes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, soweit mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden, auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten.

Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan, Gestaltungssatzung und Platzordnung

Der Plangeltungsbereich der 4. 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. Diesbezügliche Regelungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu beachten, sofern mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal Kirchplatz 2. Zahlreiche Baudenkmale befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich der B-Planänderung.

Alle geplanten Baumaßnahmen sind darauf abzustellen, dass die vorhandenen Bau- und Kunstdenkmale in ihrer kulturhistorischen Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Um Beeinträchtigung der Substanz und des Erscheinungsbildes der angrenzenden Baudenkmale durch das beabsichtigte Vorhaben zu vermeiden, wird die Stadt Zarrentin in der weiteren Vorbereitung des Vorhabens eng mit der Denkmalschutzbehörde zusammenarbeiten.

Der Bereich B des Bebauungsplanes befindet sich in einem größer flächigen Bodendenkmal. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V erhältlich.

Baumschutz

Geschützte Gehölze nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern sind zu erhalten.“

Bodenordnung

Bezug nehmend auf das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04. 2002 (GVOBl. M-V S. 170) ist die Katasterbehörde vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Altlasten und Kreislaufwirtschaft

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine allgemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet sind.

Grundwasser/ Bodenschutz

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Immissionsschutz

Bereich A

1. Das Plangebiet der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5, Bereich A der Stadt Zarrentin befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet und wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998, Ziffer 6.1 (d) darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	- 55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	- 40 dB(A)

an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Bereich B

1. Das Plangebiet der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5, Bereich B der Stadt Zarrentin wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998, Ziffer 6.1 (d)

darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	- 55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	- 40 dB(A)

an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

3. Die raumluftechnischen Anlagen für Küchen und Lager sind nach der VDI-Richtlinie 2052 auszulegen. Die Abluft ist an unbedenklicher, zweckmäßigerweise an höchster Stelle des gesamten Gebäudekomplexes ins Freie auszublasen. Es muss eine Geruchsbeseitigung aus der Abluft, z.B. durch Aktivkohlefilter, vorgenommen werden.

4. Die Entlüftungsleitungen und die Abluftfilteranlagen sind regelmäßig zu prüfen und zu reinigen.

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Hinweise

1. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.
2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben und, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
3. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
4. Sollten sich Immissionsbelästigungen durch Gerüche oder Lärm für die Nachbarschaft durch die Änderung des B-Plans und die damit verbundenen baulichen Veränderungen ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
5. Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind die 20 kV - Freileitungen und Transformatorenstationen (Niederfrequenzanlagen) so umzuverlegen und zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.
6. Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

Stadttechnische Versorgungssysteme

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorger.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

Die normgerechte Beseitigung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebiet ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen öffentlichen Erschließungssysteme. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Vor Beginn von Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in diesem Bereich von Zarrentin mit 800 l/min über 2 Stunden wird über Entnahmestellen am Schaalsee sichergestellt. Die Wasserentnahme aus dem örtlichen Wasserversorgungsnetz erfolgt nur im Zuge des Erstangriffs.

Die Zuwegung für die Feuerwehr ist über öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

WEMAG AG

Es befinden sich Hausanschlussleitungen im bzw. am Rande des Plangebietes.

Vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung ist die Netzdienststelle Gadebusch, Telefon 0385 755 2634 möglichst frühzeitig zu kontaktieren.

Telekommunikation

Im Planbereich bzw. im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit dem Versorger zu suchen.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen im unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sollten rechtzeitig vor Ausführung beim Munitionsbergungsdienst beantragt werden.

geodätische Festpunkte

Vom Staatlichen Amt für innere Verwaltung M-V wird darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Plangeltungsbereiches gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg Vorpommern befinden.

Von der Behörde wird ein Lageplan übergeben, aus dem ersichtlich ist, dass sich geodätische Festpunkte

942048000	die Kirchturmspitze,
942942000	ein Mauerbolzen an der Kirche,
942942260	ein Mauerbolzen an der Kirche,

außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden.

Diese geodätischen Festpunkte dürfen nicht verändert werden.

7. Arbeitsvermerk

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wurde in Zusammenarbeit mit

dem Architekturbüro Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51,

E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

aufgestellt.

.....

Glass
Bürgermeisterin

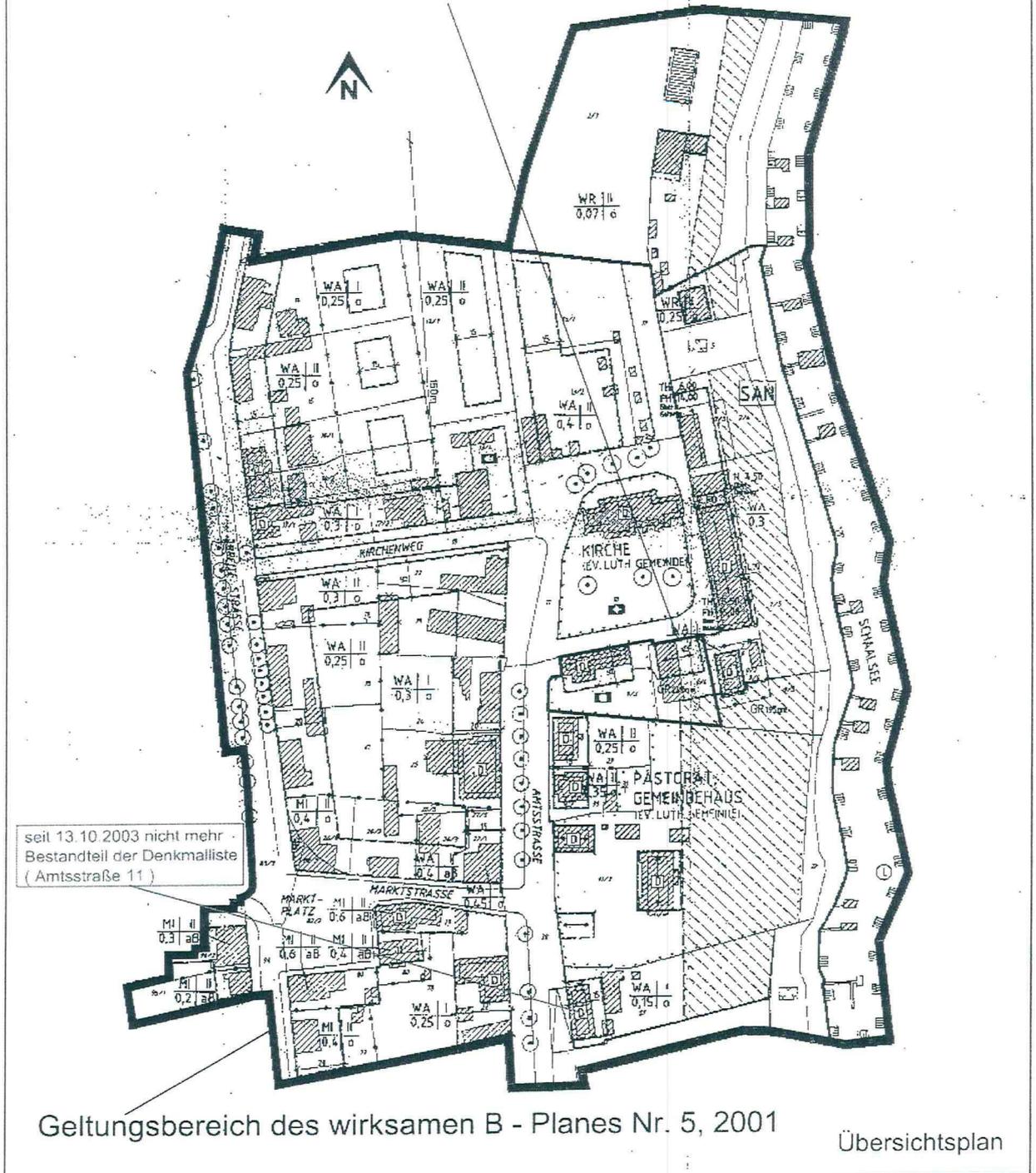
Teil II NUR ZUR INFORMATION, NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG

- Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2001, für den Bereich A

- Auszug aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung, 2003, für den Bereich B

NUR ZUR INFORMATION

Geltungsbereich der 4. Änderung des B - Planes Nr. 5, Bereich A



seit 13.10.2003 nicht mehr Bestandteil der Denkmalliste (Amtsstraße 11)

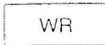
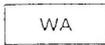
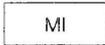
Geltungsbereich des wirksamen B - Planes Nr. 5, 2001

Übersichtsplan

NUR ZUR INFORMATION

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: Trauthöhe) über der maßgebenden Erschließungsstraße

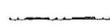
FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (hier: Firsthöhe) über der maßgebenden Erschließungsstraße

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

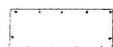
 Baulinie § 23 BauNVO

 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

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 anzulegenden 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 Schaalseeufer 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)

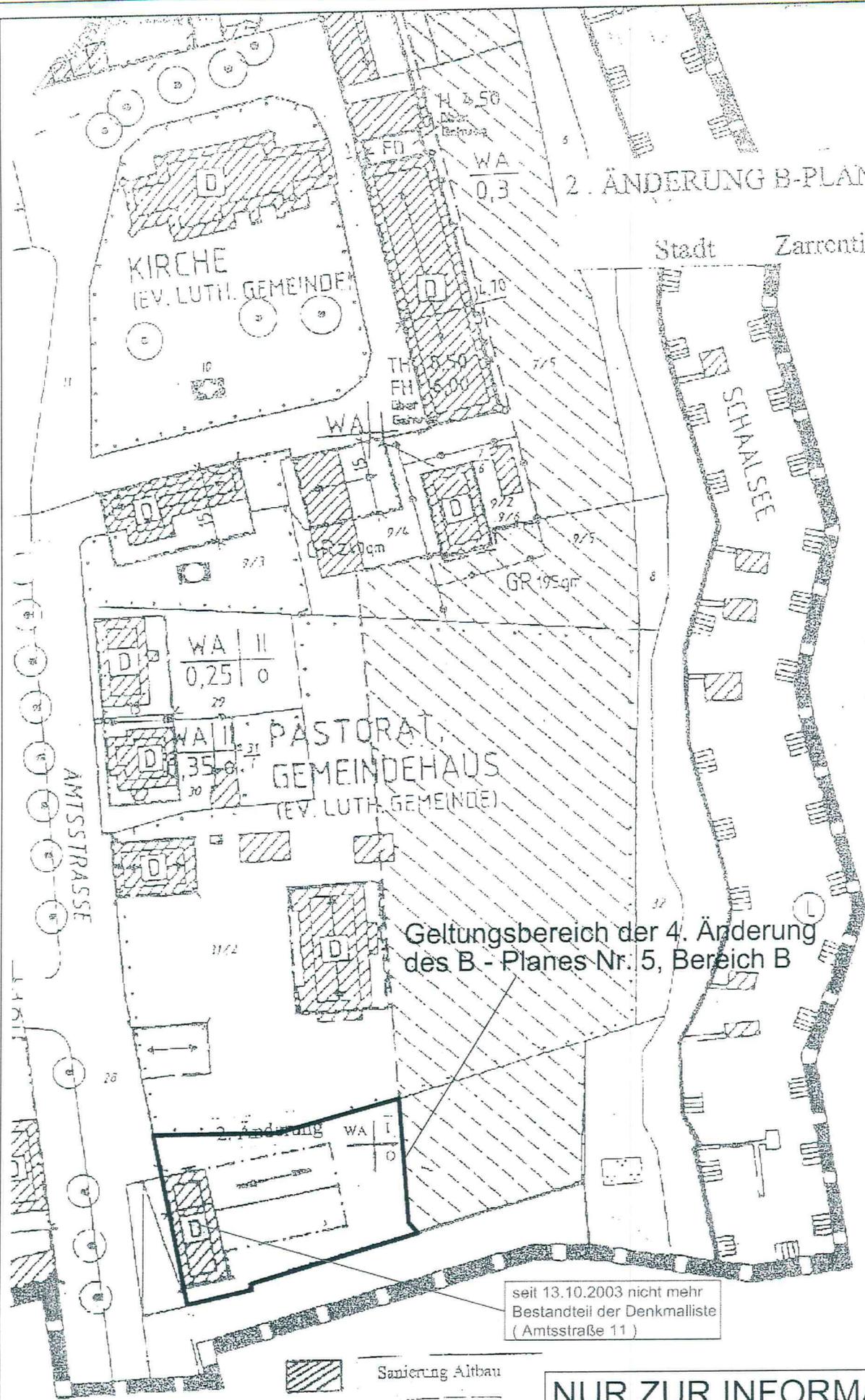
600qm der Ausgleichsfläche (Flächenpool) am Testorfer Forst sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Aufforstungsmaßnahmen sind den durch den Bebauungsplan Nr. 5 vorbereiteten Eingriffen insgesamt zugeordnet.

7.0 Bootsanlager

Die ~~Neuanrichtung~~ oder ~~Erweiterung bestehender Bootsanlager~~ ist nicht zulässig (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V vom 30.07.1998).

2. ÄNDERUNG B-PLAN NR. 5

Stadt Zarrentin, 2003



Geltungsbereich der 4. Änderung des B - Planes Nr. 5, Bereich B

seit 13.10.2003 nicht mehr Bestandteil der Denkmalliste (Amtsstraße 11)

-  Sanierung Altbau
-  Anbau u. Terrasse

NUR ZUR INFORMATION