

SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

über den Bebauungsplan Nr. 17 "Neue Feuerwache Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. nutzungsfähige GR	untere Bezugshöhe
Bauweise	Gebäudehöhe
SO	I
GR max. = 900 m ²	± 15,00m
GH max.	GH max. 7,00 m



Flurmeurordnung "Zierow" Nr. 34200 v. 27.08.2018
Ausgeführt durch: Stalu

Textliche Hinweise

- Bodenmerkmal**
Verhalten bei Zufallsfinden:
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Wer während der Bauarbeiten Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zulässigen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert" -vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.
- Altlasten / Unfall / Bodenschutz**
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorzurufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminationsmaßnahmen nicht als bebauter Standort verwendet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräts des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kennfeldbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs vorzubereiten werden.
4. Mit der Guterhaltung von mineralischen, metallischen, Holzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgung kann im Allgemeinen die gemeinverträgliche Abfallabfuhrung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

PLANGRUNDLAGE
Entwurf: ...
Vermaßstab: ...
Datum: ...
Plan erstellt am: ...

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Bestimmungen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Feuerwehr	§ 1(1) BauMO
GR	Maß der baulichen Nutzung maximale Grundfläche	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 9(2) Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9(2) Nr. 3 BauGB
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 9(2) Nr. 4 BauGB
15,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System DHHN 2016	
a	Bauweise, Baugrenzen abweichende Bauweise	§ 9(1) Nr. 2 BauGB § 2(1) BauMO
▲	Baugrenze	§ 2(1) BauMO
■	Verkehrsfächchen	§ 9(1) Nr. 11 und § 9(1) BauGB
▬	Straßenbegrenzungslinie	
▲	Ein- und Ausfahrt	
▼	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfächchen	
↔	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9(1) Nr. 13 und § 9(1) BauGB
---	Oberirdische Leitungen - unverlegen	
---	Unterirdische Leitungen - unverlegen	
■	Grünflächen (öffentlich) Zweckbestimmung: Spiel- und Sportfläche	§ 9(1) Nr. 15 und § 9(1) BauGB
■	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 25 und § 9(1) BauGB
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
---	Ausnahmsweise entspr. Festsetzung Nr. H/1.1	
●	Erhalten von Bäumen	§ 9(1) Nr. 26 BauGB
■	Sonstige Planzeichen:	
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9(1) Nr. 4 und § 2(2) BauGB
■	PKW-Stellplatzanlage öffentlich	
---	Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(1) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 219/8	Nummer des Flurstückes	
---	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 2016	
---	Böschung	
---	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
---	Einfriedung	
---	Rückbau baulicher Anlagen (unterirdische Gastanks)	
○	Baum Bestand	
---	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m	
---	Löschwasserentnahmestelle	

Teil B – Text

- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1** Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO.
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Feuerwehr dienen. In dem Feuerwehrgebäude sind auch Räumlichkeiten zulässig, die der Gemeinde zur Durchführung aller gemeindefürlicher und gesellschaftlicher Aufgaben, Veranstaltungen und Bildungsmaßnahmen dienen sowie dazugehörige Nebenanlagen innerhalb und außerhalb des Gebäudes.
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1** Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche bestimmt.
- 2.2** Grundfläche baulicher Anlagen (Nebenanlagen) § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Die nicht überbaubaren Grundstückflächen dürfen um maximal 2.500 m² durch:
• Zufahrten, und Zuwegungen
• Feuerwehrraumpark
• erforderliche Feuerwehr-Staumringe
• Verbindungswegen
• Stellplätze mit ihren Zufahrten
• Feuerwehrzufahrten
• Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- 2.3** Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungsanteile, also
• bei Sattel- und Walmdächern die oberste Außenkante der Dachflächen,
• bei vierseitigen Satteldächern die oberste Dachbegrenzungsanteile,
• bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungsanteile,
• bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungsanteile bzw. die Oberkante der Attika.
- Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe von 15,00 m über NN (DHHN 2016).
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist für Betriebsanrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudehöhe notwendig sind (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc.), in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.
- ##### 3. Überbaubare Grundstückfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1** Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen.
- ##### 4. Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB
- 4.1** Spiel- und Sportfläche
In Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
• Freizeitanlagen, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papiergekäse, z.B.W.
• Ballspielplätze
• Trimm-Dich-Geräte
• Klettersteig
• Kletterwand
• Spielplatz
• Skisportanlage
• Fahrradstapellplätze
• Festwiese
- #### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (1) BauGB
- 1.1** Ausweichmaßnahme A1
Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken gemäß Maßnahme 2.25 Anlage 6 HZE M-V 2018.
- ##### 2.0 Vorsorglicher Artenschutz
- Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V
- #### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- 1.0** Dächer
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- 2.0** Außenwände
Zulässige Materialien:
• Sichtmauerwerk
• Außenwandverkleidungen aus Holztafelungen bzw. Fassadenplatten
• Metall-Glattschalen
• mattierte metallische Oberflächen
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszulassen.
- nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßstabsf 60° (z.B. Edelkalt, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- 3.0** Nebenanlagen
Mittelbänker sind im straßenräumlichen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfrühdungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holztafeln zu umschließen.
- 4.0** Stellplätze und Zugänge
Besetzte Flächen, wie Stellplätze und Fußwege sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
- 5.0** Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der Westseite (Zufahrt) beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an setzlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- 6.0** Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzvorhängen als Grundstücksabgrenzung ist nicht zulässig.
- 7.0** Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Auslegungsexemplar zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Beginn der Auslegung: 15.05.2023
Ende der Auslegung: 15.06.2023



Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 17 "Neue Feuerwache Zierow"

Präambel:
Aufgrund des I. des 10. Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 1777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“ in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Teilfläche der Flurstücke 219/8 und 230/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Nr.	Text	Unterschrift
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 15.06.2022 ...	Der Bürgermeister
Zierow, den		
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben von ... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretern am ... 15.06.2022 ... gegebene Vermerk hat in der Zeit vom ... bis zum ... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben von ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
5	Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben von ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Kötzter Winkel, Dauerst. nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis ... bis zum ... • dass die Planungsvorhaben in der Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Kötzter Winkel einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht freigestellt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt sind und durch Auslegung in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich bekanntgemacht werden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Kötzter Winkel unter der Internetadresse http://www.kuetzter-winkel.de	Der Bürgermeister
Zierow, den		
8	Die Gemeindevertretung hat die festgestellten abgebotenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
9	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lapidarischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerbestimmte Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
10	Witmar, den ... Lister des Katasteramtes	Der Bürgermeister
Zierow, den		
11	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften werden als genehmigte Bebauungspläne mit der Begründung und der zugehörigen Begründung zur öffentlichen Auslegung aufgestellt.	Der Bürgermeister
Zierow, den		
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist und durch Auslegung in der Zeit vom ... bis zum ... Homepage des Amtes Kötzter Winkel unter der Internetadresse http://www.kuetzter-winkel.de Beginn der Auslegung: ... Ende der Auslegung: ... • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Einridungsanträgen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die in Kraft getretenen Bebauungspläne mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Kötzter Winkel eingestellt.	Der Bürgermeister
Zierow, den		

Gemeinde Zierow Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Neue Feuerwache Zierow"