Satzung der Gemeinde Zepelin über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2020 folgende Satzung der Gemeinde Zepelin über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 06.02.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

   Sanitz 04.02.2021

   Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am 15.12.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Zepelin 01. Juni 2021

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.08.21 Az: 610-32 - mit Hinweisen - erteilt.

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

   Zepelin 22. Nov. 2021

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier Nr. 12 am 04.12.21 auf der Website des Amtes Bützow-Land https://www.buetzow.de sowie auf dem zentralen Bauleitplanungsserver des Landes MV unter https://bplan.geodaten-mv.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

   Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

   Zepelin, 07. Dez. 2021

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

Die Festsetzungen inkl. örtlicher Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zepeliner Weg" werden aufgehoben und durch die Festsetzungen inkl. örtlicher Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin ersetzt.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der bestehenden öffentlichen Straße (Hauptstraße) im Anschlussbereich der Planstraße A mit einer Höhe von 23,7 m über Normalhöhennull (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92 bestimmt.
Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bestimmt.

3. Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

3.1 **Südöstlicher Rand** - Die Fläche mit Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern ist als dreireihige Hecke mit Heistern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 9 m breit) auf 70 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzabstände der Sträucher im Verband 1,5 m x 1,5 m. Pflanzabstände der Heister 10-15 m.
Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Die Hecke ist zum Grünland durch mindestens 4 Stück Eichenspaltpfähle in ca. 25 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern. Das Befahren des Brachesaums zur Pflege ist zulässig.
Die Pflege der Gehölze durch 1 bis 2-malige Mahd je nach Standort und Vergrasung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Bei Ausfall der Heister sowie bei mehr als 10 % Ausfall von Sträuchern sind Nachpflanzungen erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher/Heister zu wässern bzw. die Schutzeinrichtung in Stand zu setzen.
Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 20°8 sind einzuhalten. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke ist nicht zulässig.

3.2 **Nordöstlicher Rand** - Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig. Gehölzpflanzungen sind zulässig.

3.3 **Straßenraum** - Im Straßenraum (Planstraße A) sind 17 Stk. Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt Stammumfang 16-18cm in mindestens 7 m Abstand anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Stammschutz und Schutz vor Überfahren der unversiegelten Fläche sind vorzusehen.

3.4 Die Flächen mit Erhaltungsgebot sind auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

Pflanzliste Sträucher:
Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

• Haselnuss	Corylus avellana
• Weißdorn	Crataegus monogyna
• Weißdorn	Crataegus laevigata
• Heckenrose	Rosa canina
• Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
• Geisblatt	Lonicera xylosteum

Pflanzliste Bäume:
norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen,
Qualität Straßenbäume 3 x verpflanzt Stammumfang 16 - 18 cm,
Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm,

• Acer campestre	Feld- Ahorn
• Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
• Quercus robur	Stiel-Eiche

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Terrassen und Wintergärten.
2. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45 Grad.
3. Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu der an das Baugrundstück grenzenden öffentlichen Straße auszurichten. Bei Eckgrundstücken kann eine von beiden Straßenkanten angenommen werden.

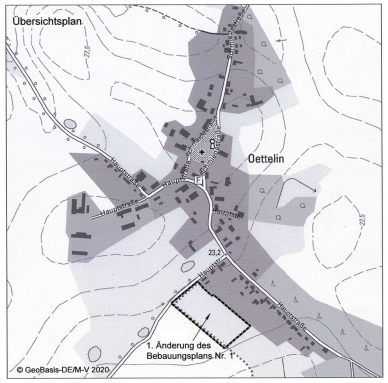
III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock. Es gilt die Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow" zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock (Beschluss vom 22. März 1982).

IV. Hinweise

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:
   Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i. d. R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenfassung der Warnow ist eine Verwendung von Recyclingmaterial nicht möglich.
6. Wenn während der 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 hierfür sind 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.
7. Die Bauausführung von Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
8. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenfassung der Warnow ist im Rahmen des vorbeugenden Gewässerschutzes die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
9. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
10. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbeseich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Rostock).
11. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
12. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
13. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere zu entfernen sind.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1Wo — höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 3,50m — Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Zufahrt: Grünland — öffentliche Straßenverkehrsfläche (Zufahrt: Grünland)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)

Anpflanzen
- Bäume
- Sträucher

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung
- Bäume
- Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HP FIXPT — Höhenbezugspunkt über NHN (DHHN 92)

Darstellung ohne Normcharakter

- Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke
- Furstücksgrenzen
- 143/2 — Furstücksnummer
- 3,00 m — Bemaßung
- gsplante Parzellierung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Gebietscharakter
1Wo	Anzahl der Wohnungen
E	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
TH 3,50m	Traufhöhe als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,3	Grundflächenzahl

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	**Dezember 2020**
Entwurf:	August 2020
Planungsstand	**Datum**

1. Änderung B-Plan Nr. 1 „Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Kartengrundlage:
Autorratisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung Oettelin
Flur 1

VERMESSUNGSBÜRO BIEBA
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachgebiet A — Sachgebiet B — Sachgebiet C
Dipl.-Ing. Steffen Bieba
Am Bahnhof 1 — 18209 Bad Doberan
Tel. 038203/77 00 — Fax 038203/77 00 — E-Mail: info@vermessungsbuero-bieba.de
Datum: 06.02.2021
Gezeichnet: Bieba
Geprüft: Bieba
Unterschrift: Bieba
Maßstab 1 : 750

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de