SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	TH Traufhöhe FH Firsthöhe GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform

SO 1 Gutsanlage
GRZ 0,6 — 4,20
E

SO 2 WorFeWo
GRZ 0,4 — I — 3,00
o — TH max. 4,00 m, FH max. 9,00 m, DN 22° bis 50°, SD (auch versetzt), KWD, WD
ED

SO 3 WorFeWo
GRZ 0,4 — II — 4,00
o — TH max. 8,00 m, FH max. 12,00 m, DN 40° bis 50°, SD (auch versetzt), WD
ED

WA 1
GRZ 0,4 — I — 4,00
o — TH max. 4,00 m, FH max. 9,00 m, DN 22° bis 50°, SD (auch versetzt), KWD, WD
E

WA 2
GRZ 0,4 — sh. Planzeichnung
o — TH max. 4,00 m, FH max. 9,00 m, DN 22° bis 50°, SD (auch versetzt), KWD, WD
E

WA 3
GRZ 0,4 — II — 3,50
o — FH max. 11,50 m, DN 22° bis 50°, SD (auch versetzt), WD
ED

Bereiche des Plangebiets befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasserstand von 3,20 m über NHN.

PLANGRUNDLAGE
Vermessung erstellt durch die Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jan Schröder + Partner, gemessen: April 2015, gezeichnet: 08.05.2018, Lagestutzung: UTM 32 / ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 92, digitaler Katasterauszug Dezember 2020

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- SO — Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung SO 1 – Fremdenverkehr und Bildung, SO 2 + SO3 – Gutshaus und Ferienhäuser (Wor-FeWo)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- z.B. I, II, III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- U/O — Untergeschoss
- GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 9 (2) i.V.m. § 16 (4) BauNVO)
- TH max — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (2) i.V.m. § 16 (4) BauNVO)
- FH max — Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (2) i.V.m. § 16 (4) BauNVO)
- z.B. 5,00 — Untere Bezugshöhe in m über DHHN 92
- SD, WD — Satteldach, auch versetzt, Walmdach
- KWD, FD — Krüppelwalmdach, Flachdach
- DN — Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- D — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Öffentlich)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- R — Fuß- und Radweg
- W — Park- und Wanderweg
- M — RFWT Cabes-Kalen-Radfernweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grundstückszufahrt

Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und 20 BauGB)

- Abwasser — hier: Abwasserpumpwerk (APW)
- Abfall — hier: Bereich für Abfallbehälter / Containerstellplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Unterirdische Leitungen — hier: 1 (2) kV - verdrillte Kabel, (Regenwasserableitung), RW - Regenwasserleitung, SAB - Schmutzwasserableitung

Grünflächen

- PRI — Privat
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 und 20 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft — hier: Grünland

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- B — Biotop
- M — Naturdenkmal Baum (Kronentraufbereich + 1,50 m)
- Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Baudenkmalschutz und Denkmalschutz (§ 9 (5) BauGB)

- D — Baudenkmal (Gutshaus und Park)
- Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bd — Bodendenkmal - verändertbar
- Bd — Bodendenkmal - nicht verändertbar

Sonstige Planzeichen:

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: PKW-Stellplatzanlage für Gutsanlage
- GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (ber. B - Gemarkung Zierow)
  - GFL 1 – zu Gunsten der für die allgemeine Versorgung zuständigen Versorgungsträger
  - GFL 2 – zu Gunsten des für die Unterhaltung des APW zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens sowie der Nutzer der hinterliegenden Grundstücke
- Umgrenzung von Flächen, bei denen Beeinträchtigungen durch äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. hier: Überschwemmungsgefährdete Gebiet (nach Karte HQ50 - mittlerer Wasserwasserstand)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- z.B. 5/10 — Nummer des Flurstückes
- 4,00 — Geländehöhenpunkt in m ü. NHN, Höhenbezug DHHN 92
- Böschung
- vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
- künftig entfallende Gebäude und baul. Anlagen
- Einfriedung
- Baum Bestand
- Maßkreis mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m
- Löschwasserentnahmestelle
- Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Übersichtsplan

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 **Baugebiet gemäß § 1(3) BauNVO**
SO 1 — Sonstiges Sondergebiet, hier Fremdenverkehr und Bildung, gemäß § 11 (1) BauNVO
SO 2 – 3 — Sonstiges Sondergebiet, hier Dauerwohnen und Ferienwohnen, gemäß § 11 (1) BauNVO
WA 1 – 3 — Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 **Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO)**
Im Sondergebiet sind die Errichtung und der Betrieb der baulichen Anlagen der Gutsanlage unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte mit folgender Zweckbestimmung zulässig:
- Fremdenbeherbergung
- Bildungseinrichtung

1.1.2 **Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 und SO 3 gemäß § 11 (2) BauNVO)**
In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und Ferienwohnungen sowie
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und Räumen für die Vermietung an Ferengäste
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

Beschränkung der Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In dem Sondergebiet SO 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Zulässigkeit der zweiten Wohnung in einem Wohngebäude ist ausschließlich auf die Nutzung als Ferienwohnung beschränkt.

In dem Sondergebiet SO 3 ist die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die Zulässigkeit der zweiten Wohnung in einem Wohngebäude ist ausschließlich auf die maximal zulässigen zwei Dauerwohnungen Ferienwohnungen erteilenden.

1.1.3 **WA - allgemeines Wohngebiet WA 1 – WA 3 gemäß § 4 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In WA 1 und WA 2 ist die Zahl der Dauerwohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
In den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nur in Kombination von Dauer- und Ferienwohnung zulässig.
In WA 1 bis WA 3 ist die Anzahl der Ferienwohnungen auf 1 Ferienwohnung je Wohngebäude beschränkt.

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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 ist durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

Die First- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante,
- bei Satteldächern, Walm- und Krüppelwalmdächern die oberste äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.

Über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe kann durch Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, und sonstigen technischen Anlagen um 1,50 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Traufe, First und Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe in m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Im WA 1 – WA 3-Gebieten sowie in den SO 2 und SO 3 -Gebieten die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen und den einzelnen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.

3.2 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Ist in den WA 1 – WA 3-Gebieten sowie in den SO 2 und SO 3 -Gebieten die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Mindestabstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

4.1 Die mit **Gehrecht** belastete Fläche ist für die Errichtung und Nutzung eines Parkweges zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.2 Die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (GFL 1) belastete Fläche ist zur leitungsgebundenen Regenwasserableitung (versickerte Regenwasservorflut 11.0/1.00) zu Gunsten des für die Unterhaltung der Regenwasservorflut zuständigen Verbandes festgesetzt.

4.3 Die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (GFL 2) belastete Fläche ist für die Unterhaltung und den Betrieb des vorhandenen Abwasserpumpwerkes zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie zu Gunsten der Nutzer des Grundstücks, Flurstück Nr. 392, Gemarkung Zierow, Flur 1, festgesetzt.

5. **Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation bzw. in die vorhandenen Vorfluter (Schwanteich, Schlossgraben, Zierower Graben) einzuleiten.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

6.1 **Stellplätze**
Zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte im Nachtzeitraum, ist eine Nutzung der im Plan ausgewiesenen Stellplatzanlage für die Gutsanlage in der Beurteilungszeit „nacht" zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht zulässig.

7. **Bauen in überschwemmungsgefährdeten Bereich**

Bauliche Anlagen und Versorgungseinrichtungen sind in einer hochwassergeeigneten Bauweise zu errichten.

HINWEIS: Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Damit sind Bereiche des Plangebietes überflutungsgefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land MV übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

1.0 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen.

2.0 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume der Lindenallee sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen bei natürlichen Abgang einer Baumes ist dieser durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

3.0 Zum Schutz der Altestbäume (Lindenallee) sind die bestehenden Zufahrten auf fire vorhandenen Ausbaubreiten begrenzt. Die Breite der neu auszubauenden Grundstückszufahrt, Flurstück Nr. 6/12, ist auf 3,00 m begrenzt.

4.0 Zum Schutz der im Plan gekennzeichneten Naturdenkmale ist während der Bauphase der Kronentraufbereich der Naturdenkmale zuzüglich 1,50 m zu allen Seiten durch einen ortsfesten Zaun vor jeglichen Beeinträchtigungen (z.B. Lagerung, Deckflächen, Überfahren, mechanische Beschädigung) zu schützen. Abweichungen hiervon bedürfen im Vorfeld einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.
Die Richtlinien der gültigen ZTV-Baumpflege sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten.

5.0 Alle in der ausgewiesenen Parkanlage vorhandenen nach § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

6.0 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

7.0 Die für die Öffentlichkeit ausgewiesenen Wege im Gutspark sind in einer wassergebundenen Bauweise zu befestigen.

8.0 **Versorglicher Artenschutz**

8.1 Sobald im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzulassen sind, ist dies zur Vermeidung von Verbotsfolgen bzw. Tötung und Entfernung von potenziellen Fortpflanzungs/Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.08. oder eine nach vorheriger Kontrolle auf Residenz von Fledermäusen und Vögeln (Höhlen, Nischen, Fassadenlücken) durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEBIETE WA 1- WA 3 und SO 2 – SO 3

1.0 **Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptdrirstkante des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) sind auf maximal 2/3 der jeweiligen Hauptbreite (Außenwandlänge) begrenzt.

2.0 **Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. gestrichene Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig,

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Melloxyl 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)

3.0 **Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzbauten zu umschließen.

4.0 **Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.0 **Einfriedungen**
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen beträgt 1,20 m.

6.0 **Blend- und Windschutzanlage**
Die Verwendung von Sichtschutzelementen und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 **Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warnsicherheiten**
Zulässig ist das Aufstellen von Gemeinschaftsfahrzeugbeschriftungen und öffentlichen Informationstafeln entsprechend der Gestaltungsvorgaben der Gemeinde.
Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstücksfront mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warnsicherheiten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warnsicherheiten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

8.0 **Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Gemäßgenehmigtenfreie Gewerbeanlagen gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V
Für alle Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Bodenfelder auf den Flurstücken 6, 6/1, 21, 2/3, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 11, 12/1, 12/2, 17/1, 17/2, 18/5, 18/6, 392, 393, 394 der Flur 1 in der Gemarkung Zierow, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V erforderlich, da der Umgebungsschutz des o.g. Bodenfeldes, lt. 1588 betroffen ist. Sollen ein Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V eingereicht werd, ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V vorab einzuholen und vor der Genehmigungsfreistellung einzureichen.

Bodendenkmale
Im Bereich von ein BDm (Bodendenkmal nicht verändertbar) gekennzeichneten Bodendenkmale ist eine Überbauung oder Nutzungsänderung gemäß § 7 (4) DSchG MV (rgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zulässig.

Im Bereich des ein BDv (Bodendenkmal verändertbar) gekennzeichneten Bodendenkmals können Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 (6) DSchG MV). 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.

Verhalten bei Zufallsfunden
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Altlast / Bodenaushub
1. Schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion herbeiführen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusste Böden oder Böden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Kontrolle Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Gewinnverhaltung von mineralischen, metallischen Hilfsmitteln und sonstigen Baustoffen und nach Maßgabe des Erlösungs kann im Allgemeinen die gemeinschaftlichgleiche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften
Die in Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Amt Klützer Winkel, Bauamt - Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 351)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... **24.02.2021**... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow" in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/10, 6/11, 6/12, 7, 8/2, 12/2, 17/1, 17/2, 18/5, 18/6, 18/4, 392/1, 392/2, 393, 392, 393, 394 und 398 sowie Teilflächen aus 6, 11, 6/1, 3/3, 3/4, 395 und 397 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... **24.05.2017** ...
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... **18.08.2017/24.07.2020** ... beteiligt worden.
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Hierzu ist der Gemeindevertretern am ... **30.01.2018** ... gemäßge Unterrichtet hat in der Zeit vom ... **06.04.2018** ... bis zum ... **20.05.2018** ... die öffentlichen Einwohnerinne ausgelegen.
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... **08.04.2019** ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am ... **27.06.2020** ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ... **09.07.2020** ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
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 ... **07.07.2020** ... bis zum ... **14.08.2020** ... während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit der Bekanntmachung vom ... **19.06.2020** ... bei der Gemeinde
   - dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel einsehbar sind
   - welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können,

   am ... **24.06.2020** ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Klützer Winkel" amtsblatt bekanntgemacht worden.
   Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse http://www.kluetzer-winkel.de
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
8. Der katasteramtliche Bestand am ... **01.01.2021** ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und der Gebäude wird bescheinigt, dass eine Prüfung nur durch erfolgte bis die katasteramtliche Prüfung im Maßstab 1 / **1000** vorliegt. Regenwasserleitungen können nicht eingemessen werden.
   Wismar, den 01.01.2021 — Amtliches Vermessungswesen
9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... **24.02.2021** ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... **24.02.2021** ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... **24.02.2021** ... gebilligt.
    Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text, und aller sonstigen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
    Zierow, den 20.08.2021 — Der Bürgermeister
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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, sind durch Aushang im Amt Amt Klützer Winkel, bis zum ... **21.09.2021** ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse http://www.kluetzer-winkel.de.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung
    - der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
    - der Verletzung von Mängeln der Abwägung

    sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung über den Bebauungsplan sind die Bekanntmachung ist hiermit gefertigt.
    Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde eingesehen im Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingesetzt.
    Zierow, den — Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Gutsanlage Zierow"

M.R. ■ 7d01 / 1156-01 Abzug