SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW

über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Wald" in Klein Warin

Teil A - Planzeichnung

M 1:500

Nutzungsschablonen

SO 1	I o
GRZ 0,25	FHmax 7,0
DN 35°-50° KWD	E

SO 2	I o
GRZ 0,2	FHmax 7,0
DN 35°-50° KWD	E

WA	I o
GRZ 0,25	FHmax 8,5
DN 38°-45° KWD, SD	ED

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO 1 — Sonstiges Sondergebiet: Dauerwohnen und Freizeitwohnen, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — maximale Firsthöhe als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

SD, KWD — Sattel- und Krüppelwalmdach

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

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Abwasser

Abfall

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen (aus Flurkarte)

vorhandene bauliche Anlagen (aus dem Luftbild)

vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend

vorhandene Flurstücksgrenzen

18/1 — Flurstücksnummern

37,40 — vorhandene Geländehöhen in m über HN76

5,0 — Bemaßung in m

Böschung

Waldabstandslinie

Traufkante Wald

3. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

OW III — Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwek, Wismar, vom 17.11.2017; digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zurow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Zurow, Ortsteil Klein Warin, umfassend die Flurstücke 18/1 (teilw.), 18/2, 19/1, 19/6, 20/1 (teilw.), 20/2, 21/2 (teilw.), 21/3, 21/4, 21/6, 21/7, 21/8, 21/15, 21/16 (teilw.), 21/19, 21/20, 21/21, 21/22 und 127 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Klein Warin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB* u. §§ 1, 4, 11 und 13a BauNVO)

1.1 Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 nach § 11 BauNVO dienen dem Dauerwohnen und dem Freizeitwohnen. In den SO 1 und SO 2 sind Wohngebäude zum Dauerwohnen, Ferienhäuser sowie Wochenendhäuser zulässig.

1.2 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 können in dem WA ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 13a BauNVO können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die sonstigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Die Firsthöhe in den SO 1 und SO 2 darf max. 7,0 m und in dem WA max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 6 BauGB u. §§ 22 BauNVO)

2.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 500 m².

2.2 In den Sondergebieten sind nur Einzelhäuser, in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus ist in den SO 1 und SO 2 max. eine Wohnung zulässig. Im WA sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

2.3 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücksparzellen und den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, § 1a u. § 202 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Die vorhandenen Wege sind in ihrer jetzigen Beschaffenheit zu belassen. Neu herzustellende Wege sind ausschließlich in unbefestigter Bauweise zulässig.

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des WA je Baugrundstück mindestens zwei Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Obstbaum-Hochstämme (kulturhistorische, regionaltypische Sorten), 3xv, StU mind. 10-12 cm oder einheimische und standortgerechte Laubbäume, 3xv, StU 18-20 cm. Abgrabungen und Aufschüttungen bzw. Versieglungen in den Wurzelbereichen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von gesetzlich geschützten Bäumen sind unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

5.1 Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für das Hauptdach. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Dachneigungen bis 25° sind auch Bitumenschindeln und die Ausbildung von Grasdächern zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

5.2 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

5.3 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig.

5.4 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holz- oder Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und als Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Grundstückserschließung dient, und der straßenseitigen Baugrenze.

5.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Wasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, die eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit ist durch das Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern LRO-031 „Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes sowie Renaturierung von Moorflächen" zu kompensieren. Die Ökokontomaßnahme liegt innerhalb des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2137-302 „Schlemminer Wälder und Kleingewässerlandschaft" in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte. Die Maßnahmenfläche befindet sich in den Gemeinden Baumgarten und Warin innerhalb der Gemarkungen Mankmoos, Laase und Qualitz.

Bei Errichtung von Nebenanlagen im 30 m - Waldabstand bedarf es einer forstrechtlichen Genehmigung nach § 20 Landeswaldgesetz MV (LWaldG).

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2940700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.11.2017 bis zum 23.11.2017 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de erfolgt.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 06.04.2018 beteiligt worden.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

3. *Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch* eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 während der Dienststunden im Amt Neukloster-Warin durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.04.2018 bis zum 24.04.2018 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2018 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am 24.10.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 26.11.2018 bis zum 04.01.2018 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet unter www.stadt-neukloster.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Umweltinformationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.11.2018 bis zum 07.12.2018 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de bekannt gemacht worden.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.06.20 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 06.07.20 (Siegel) Öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.05.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurden am 13.05.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

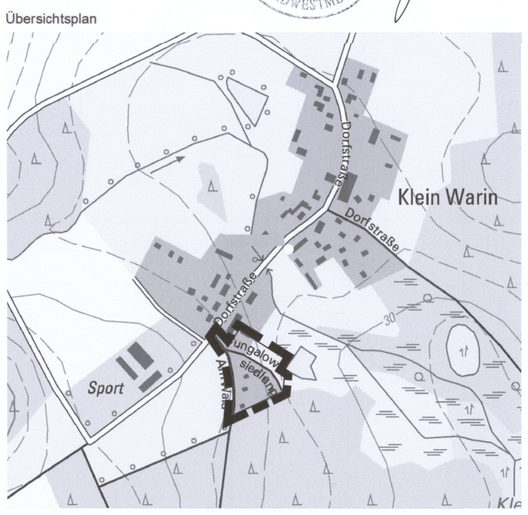
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 14.12.20 ausgefertigt.

    Zurow, den 14. DEZ. 2020 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.12.2020 bis zum 31.12.2020 und durch Veröffentlichung im Internet ~~unter www.stadt-neukloster.de~~ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist m. d. 30.12.2020 in Kraft getreten.

    Zurow, den 08. JAN. 2021 (Siegel) Stelbrink, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 16 „Am Wald" in Klein Warin

begrenzt im Norden durch vorhandene Wohnbebauung in der „Dorfstraße", im Osten durch Wiesen und einen Teich, im Süden durch Wald und im Westen durch Weideflächen, umfassend die Flurstücke 18/1 (teilw.), 18/2, 19/1, 19/6, 20/1 (teilw.), 20/2, 21/2 (teilw.), 21/3, 21/4, 21/6, 21/7, 21/8, 21/15, 21/16 (teilw.), 21/19, 21/20, 21/21, 21/22 und 127 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Klein Warin

Satzungsbeschluss

13.05.2020