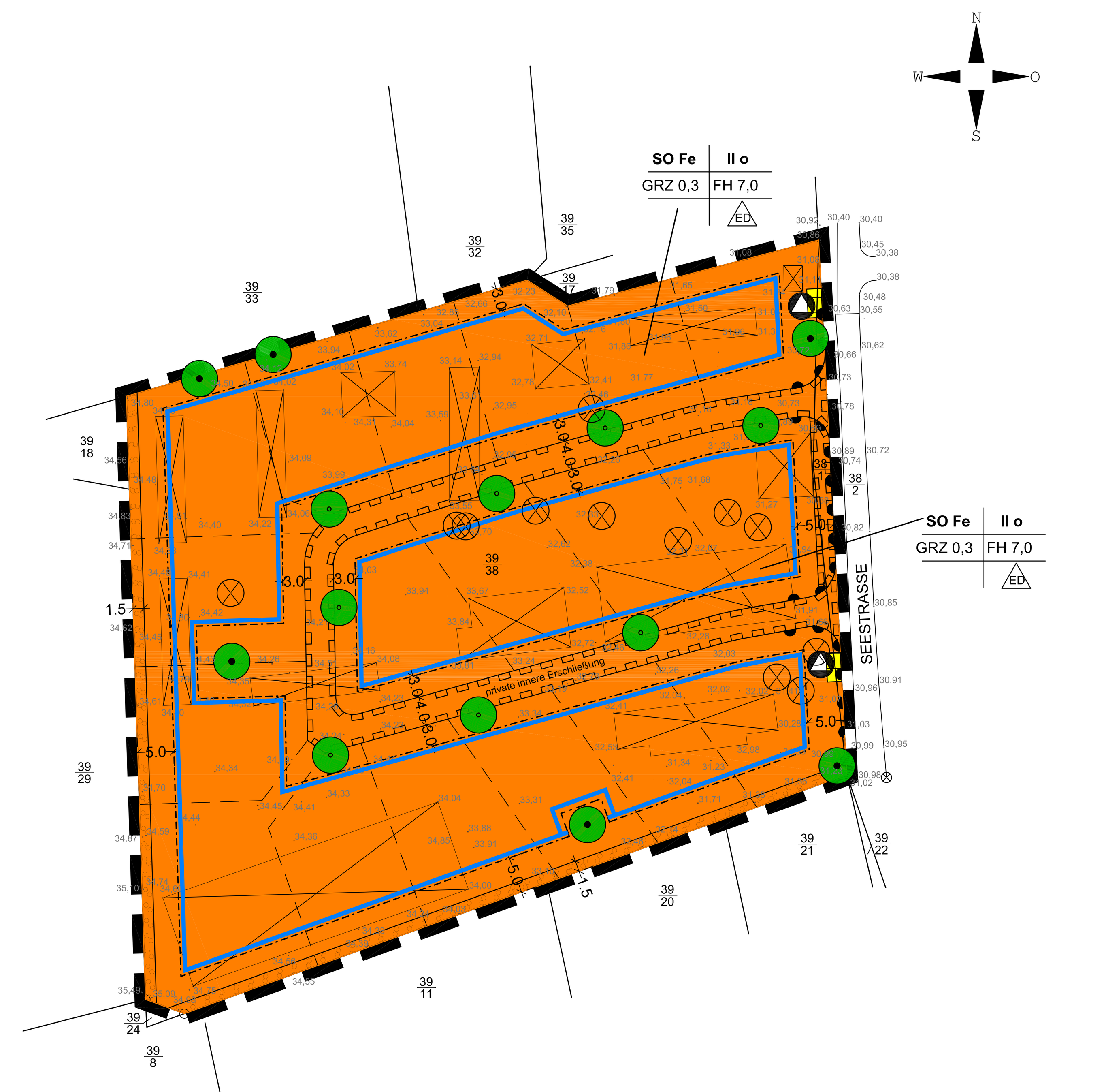
SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9
"Feriensiedlung am Neukloster See/ Nakenstorf"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO Fe — Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatz für Abfallbehälter

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

Anpflanzung von Bäumen

Erhalten von Bäumen

künftig fortfallende, gemäß § 26 a LNatG M-V geschützte Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

39/38 — Flurstücksnummern

33,31 — Höhenpunkte

5,0 — Bemaßung in m

künftig fortfallend

vorgeschlagene Parzellierung

Hinweise

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 Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 beim Fachdienst Umwelt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Kattner, Wismar, vom 16.5.2008; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-0) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zurow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Feriensiedlung am Neukloster See/Nakenstorf", begrenzt im Osten durch die Seestraße, im Süden und Westen durch Wochenendhausbebauung sowie im Norden durch Wohn- und Wochenendhausbebauung, umfassend die Flurstücke 39/38 und 38/1 der Flur 1, Gemarkung Nakenstorf sowie für externe Ausgleichsmaßnahmen die Flurstücke 81, 82, 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 88/5, 88/6, 88/7,88/8 und 88/11, Flur 2, Gemarkung Reinstorf, 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB u. §§ 1, 10 u. 16 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) "Ferienhausgebiet" sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig. Dauerwohnungen sind unzulässig.

1.2 Die Firsthöhe darf max. 7,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

1.3 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen nur um max. +/- 0,5 m verändert werden.

1.4 Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.5 Zulässig sind nach § 10 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a u. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 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 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12,14 u. 23 BauNVO)

3.1 Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

3.2 Die Errichtung von Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Für Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhaus eine maximale Grundfläche von 40 m² und je Doppelhaushälfte von 30 m² zulässig.

4. 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 1a u. § 202 BauGB)

5.1 Vorhandene Gebäude, Altanlagen und befestigte Flächen sind zu beräumen. Bauschutt und Müllablagerungen sind zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.2 Die Wege zur inneren Erschließung sowie Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

5.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind auszuführen.

5.5 Als Ausgleichsmaßnahme wird im Plangebiet eine straßenbegleitende Baumanpflanzung festgesetzt. Dazu sind einheitlich 8 hochstämmige, schmalkronige Birken (Betula pendula "Dalecarlica"), Gemeine Birnen (Pyrus communis "Beach Hill") oder Säulen-Mehlbeeren (Sorbus thuringiaca "Fastigiata"), 3xv., Stammumfang mind. 16- 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden.

5.6 An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine naturnahe Hecke aus Hundsrosen (Rosa canina), Str. v.o.B., 100 - 150, 1 St./m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Außerhalb des Plangebietes sind als externe Ausgleichsmaßnahmen in der Ortslage Reinstorf auf dem Streifen östlich des Büdnereiweges (Flurstücke 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 88/5, 88/6, 88/7,88/8 und 88/11, Flur 2, Gemarkung Reinstorf) 8 hochstämmige Birken (Betula pendula), 3xv., Stammumfang mind. 16- 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind auf einer Fläche von 950 m² östlich des Büdnereiweges (Teile aus den Flurstücken 81 und 82, Flur 2, Gemarkung Reinstorf) Anpflanzungen für eine naturnahe Gehölzfläche aus verschiedenen Arten wie Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Rosa canina, Str. v.o.B., 100- 150, 1 St./ m² vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Im Innern der Gehölzfläche sind Heister der Arten Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Hei. o.B., 200- 250, 0,5 St./ m² zu setzen und dauerhaft zu erhalten, um mittels einer gestuften Ausbildung einen waldartigen Charakter zu begünstigen. Die Gehölzfläche ist für die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit einem Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu sichern.

5.8 Aus Artenschutzgründen sind 20 Nisthilfen für Rauschwalben im 5 km-Umfeld des Plangebietes funktionsgerecht und dauerhaft zu errichten.

5.9 Aus Artenschutzgründen sind an den neu zu errichtenden Ferienhäusern im Plangebiet insgesamt 2 Spaltenquartiere für Fledermäuse in der Größe von je 1 m² sowie 2 Fledermauswinterquartierkästen an den Fassaden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Im 1 km-Umfeld des Plangebiets ist eine Fledermausgroßraum- und Überwinterungshöhle anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie §§ 84 u. 86 LBauO M-V)

6.1 Für Dacheindeckungen sind nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen, Bitumenschindeln sowie Schiefer zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Grasdächern. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

6.2 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

6.3 Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

6.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

6.5 Einfriedungen sind als Laubholzhecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße und zur inneren Erschließung darf eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden. Trockenwälle und Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

6.6 Fensterlose Wandflächen über 20 m² sind zu begrünen.

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

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Mecklenburger Straße 38
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/98
Fax 03841 - 28 75 99

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.5.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.7. bis zum 9.8.2008 erfolgt.

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 24.7.2008 beteiligt worden.

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 28.7.2008 bis zum 8.8.2008 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.7.2008 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am 9.12.2008 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, 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 6.1. bis zum 9.2.2009 während der Dienststunden im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.12.2008 bis zum 10.2.2009 bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 5.1.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 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: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

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

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

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

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

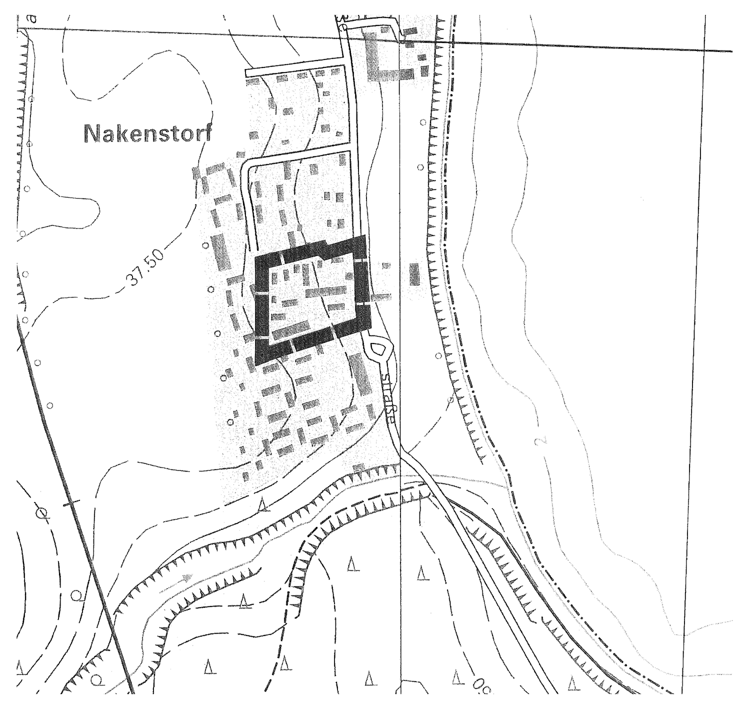
9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

10. 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 bis zum 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

Zurow, den (Siegel) Fedtke, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



GEMEINDE ZUROW

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Feriensiedlung am Neukloster See/Nakenstorf"

begrenzt durch die Seestraße im Osten, im Süden und Westen durch Wochenendhausbebauung sowie im Norden durch Wohn- und Wochenendhausbebauung

SATZUNGSBESCHLUSS

10.03.2009