SATZUNG DER GEMENDE ZIESENDORF über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“)

Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß

GH — Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

DN — zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

H — Havarietrasse

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung, unterirdisch, Regenwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

V — Verkehrsgrün, öffentlich

Hausgärten, privat

Siedlungshecke, öffentlich

Wiese, öffentlich

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

Umgrenzung von Flächen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Lage- und Höhenplan

vorhandene bauliche Anlagen/Flurgrenzen aus Luftbild/GeoBasis DE/M-V 2022

vorhandene Flurstücksgrenzen

158/5 — Flurstücksnummern

23.4 — vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)

5,0 — Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

vorhandene Böschung

vorhandener Baumbestand

in Aussicht genommene Grundstücksteilung

Nutzungsschablonen

WA	II
GRZ 0,3	E o
FH 9,00	DN 25°-45°

MI	II
GRZ 0,6	o
GH 10,0	

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ziesendorf vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) begründet durch die Straße „Am Dorfteich“ (L13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die 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).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Ferienwohnungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.

1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten First- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.

1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

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

2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mülltbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken für diese Anlagen zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,00 m zu berücksichtigen.

2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Öbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2.3 Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.

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

5.1 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke“ ist eine zweireihige, 5 m breite, freiwachsende Hecke mit mindestens 80 % einheimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, zu schützen. Pflegeschnitten an vorhandenen Bäumen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.

5.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind mit regionaltypischem Saatgut herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Entlang der Planstraßen sind Bäume als Hochstämme der Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumanpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindestfläche des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten sind.

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

6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

6.2 Innerhalb der Mischgebiete sind für Hauptgebäude als einer Dachneigung von mehr als 20° ausschließlich die in Punkt 6.1 genannten Dacheindeckungen zulässig. Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Bitumenbahnen sind nur unter 10° Dachneigung zulässig.

6.3 Innerhalb der Mischgebiete sind fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen

6.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.

6.5 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.

6.6 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.

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

6.8 Einfriedungen im Plangebiet sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune und Doppelstabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind generell unzulässig.

6.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.

6.10 Der unter Punkt 2.1 definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

6.11 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig.

6.12 Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

6.13 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Konkrete Anhaltspunkte dafür; dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a in18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: März 2022; digitale topographische Karte im Maß