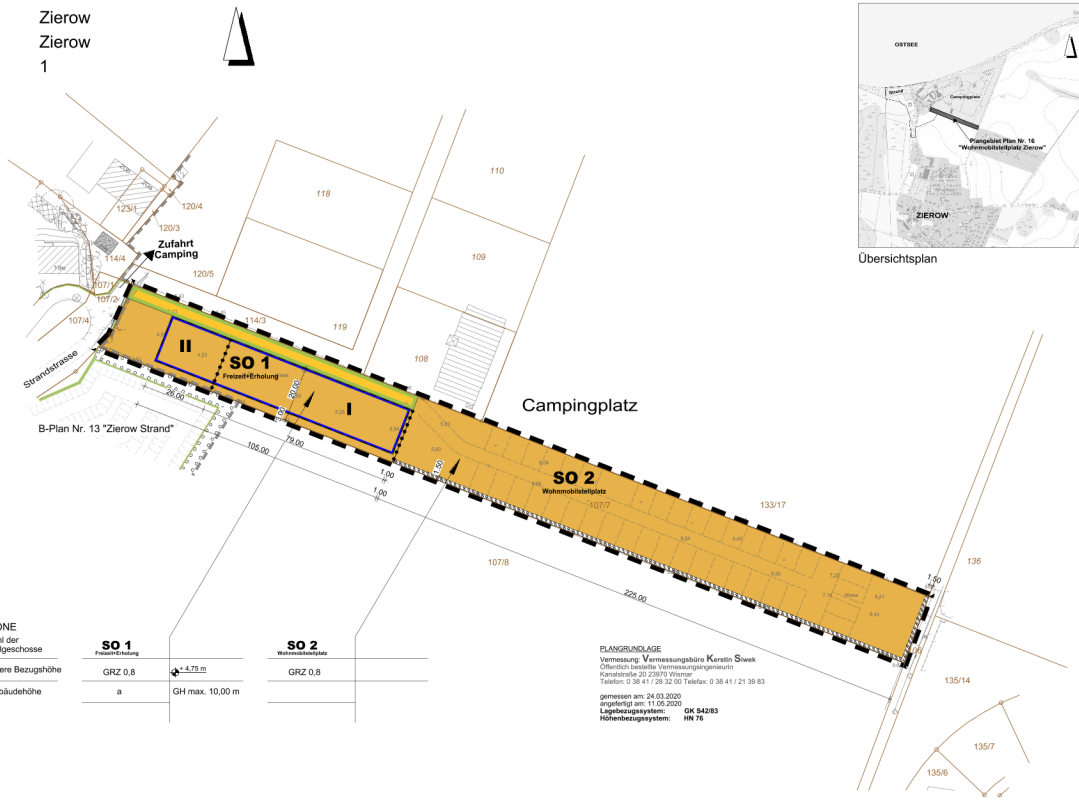
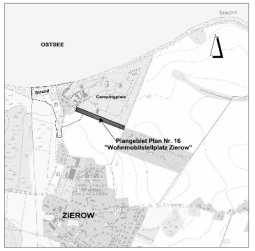
SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde	Zierow
Gemarkung	Zierow
Flur	1





Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	SO 1 Freizeit+Erholung		SO 2 Wohnmobilstellplatz
Grundflächenzahl GRZ max. Grundfläche GR	untere Bezugshöhe	GRZ 0,8	+ 4,75 m	GRZ 0,8
Bauweise	Gebäudehöhe	a	GH max. 10,00 m	

PLANGRUNDLAGE
Vermessung: Vermessungsbüro Kerstin Siwek
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Karnatstraße 20 23970 Wismar
Telefon: 0 38 41 / 26 32 00 Telefax: 0 38 41 / 21 39 83

gemessen am: 24.03.2020
angefertigt am: 11.05.2020
Lagebezugssystem: **GK S42/83**
Höhenbezugssystem: **HN 76**

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO 1 Freizeit+Erholung	Sonstiges Sondergebiet hier: Freizeit+Erholung	§ 11 (1) BauNVO
SO 2 Wohnmobilstellplatz	Sondergebiet,das der Erholung dient hier: Wohnmobilstellplatz	§ 10 (1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
z.B. + 4,75 m	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 11
	Straßenbegrenzungslinie	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 107/7	Nummer des Flurstückes	
6,90	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedung	
	Baum Bestand	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m	
	Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 13 "Zierow Strand"	

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete 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 Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiete gemäß § 1 (3) BauNVO -
SO 1 - Sonstige Sondergebiete, hier Freizeit+Erholung, gemäß § 11 (1) BauNVO
SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wohnmobilstellplatz, gemäß § 10 (1) BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO)
Im Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der Verwaltung und Funktion des Platzes sowie dem Sport-, Spiel-, Wellness und der Versorgung dienen, zulässig.
Zulässig sind im Einzelnen:
- Anmeldung + Verwaltung des Platzes
- Sanitäranlagen
- Gastronomische Versorgung, Schank- und Speisewirtschaft
- Räume für Physiotherapie, Wellness, Kosmetik, Friseur
- Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, wie z.B. Schwimmbad, Indoor-Spielplatz, Kletterhalle u.a.

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 gemäß § 10 (1) BauNVO
Im Sondergebiet SO 2 ist das Aufstellen und Bewohnen von max. 40 Wohnmobilen, die zum zeitlich beschränkten Erholungsaufenthalt dienen sowie die Errichtung der dafür erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.

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 wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
- bei Sattel- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

4.0 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig, Fassadenlängen über 40 m sind durch Vor- bzw. Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 0,75 m zu unterteilen.

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

1.1 Zur Grüngestaltung der Wohnmobilstellfläche sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in der Ausbauplanung des Platzes festzulegen.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- Metall-Glasfassaden
- mattierte metallische Oberflächen
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszubilden.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

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 Holzzäunen zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen, wie Stellplätze und Fußwege sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
Die Wohnmobilstellflächen sind versickerungsfähig mit wassergebundener Decke zu befestigen.

5.0 Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der Westseite (Zufahrt) beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
Objektbezogene, individuelle Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.
Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten 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.

Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnmobilstellplatz 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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- 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 ..... folgende Satzung der Gemeinde Zierow über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow" in Zierow für das Gebiet der Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke Nr. 107/7 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...**20.11.2019**... Zierow, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden. Zierow, den Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ..... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom .....bis zum ..... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Zierow, den 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am .....den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zierow, den Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zierow, den 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 ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Lützer Winkel, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Lützer Winkel einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener 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 die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Lützer Winkel" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Lützer Winkel unter der Internetadresse http:// www.luetzer-winkel.de. Zierow, den Der Bürgermeister
8	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. Wismar, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zierow, den Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt. Zierow, den Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt. Zierow, den Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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, ist im Amtsblatt "Der Lützer Winkel" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Lützer Winkel unter der Internetadresse http://www.luetzer-winkel.de. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der § 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 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Lützer Winkel eingestellt. Zierow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16
"Wohnmobilstellplatz Zierow"

Vorentwurf

Stand: 25.05.2021

H/B = 600 / 900 (0.54m²)