

# Gemeinde Zierow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Ziero/17/11344</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 01.03.2017 Verfasser: Robert Kieslich			
<b>Ergänzungssatzung " Eggerstorf " der Gemeinde Zierow; Klarstellung der inhaltlichen Festsetzungen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Zierow hat für den nördlichen Bereich der Ortslage Eggerstorf, die Flurstücke- Nr. 129, 128/1 und 128/2 östlich der Dorfstraße betreffend, eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Die Satzung wurde mit ihrer Bekanntmachung im Jahr 2007 rechtskräftig und in den Folgejahren bis auf ein Grundstück bebaut. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben im Satzungsgebiet wurden seitens der Genehmigungsbehörde des LK NWM Nachforderungen aufgrund der Unbestimmtheit inhaltlicher Festsetzungen der Satzung geltend gemacht. Zur Beurteilung des Bauantrages und generell auch für künftige Anträge im Satzungsgebiet bedarf es einer Klarstellung der Gemeinde, mit welcher städtebaulichen Zielstellung die Festsetzungen getroffen wurden und wie sie planungs- und bauordnungsrechtlich der Beurteilung dienen sollen. Die Begründung zu Satzung allein konnte nicht zur Klärung beitragen.

*Die Klarstellung betrifft im Einzelnen folgende Festsetzungen der Satzung:*

## **§ 2 (2) - überbaubare Grundstücksfläche**

Die Satzung regelt, dass die Grundstücksflächen innerhalb der Satzung bis zu 30% von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Formulierung erfolgte auf Grundlage der Definition des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ), der besagt, dass die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Insoweit stimmt die Definition mit der Festsetzung überein.

§ 19 (4) BauNVO regelt jedoch eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 %, sh. Auszug BauNVO. Das bedeutet vorliegend, dass eine Nutzung der Grundstücksflächen für bauliche Anlagen innerhalb der Satzung bis zu 45 % zulässig ist.

Die Gemeinde hätte gemäß § 19 (4) BauNVO hiervon abweichende Bestimmungen treffen können, um eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auszuschließen, hat aber davon keinen Gebrauch gemacht. Begründung :

Eggerstorf ist eine kleine Siedlung mit dörflichem Charakter. Die ortstypische Bebauung besteht aus freistehenden Einzelhäusern mit Nutzgärten und Nebengebäuden, die für die Kleintierhaltung und zum Teil auch für die Pferdehaltung genutzt werden. Darüber hinaus fordert der Bedarf an Stellflächen bzw. Garagen zur Abwicklung des notwendigen Individualverkehrs ein zweckentsprechendes Maß an überbaubarer Grundstücksfläche.

Da die Einhaltung einer Grenze von 30 % an überbaubarer Grundstücksfläche zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führt, wurde die zulässige 50 % ige Überschreitung bei der Satzungs aufstellung auch nicht ausgeschlossen.

## **§ 2 (5) – Anordnung von Garagen/ Carports und Nebenanlagen**

Die Regelungen zur Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den Grundstücken schließt deren Zulässigkeit auf den hinteren Grundstücksteilen nicht aus.

### **§ 3 örtliche Bauvorschriften – a) gestalterische Festsetzungen zu Dächern**

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sollen ausschließlich für die Errichtung der Hauptdächer der Gebäude gelten. Diese Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Anbauten des Hauptgebäudes und für Nebengebäude, Garagen und Carports.

**Die Klarstellungen sollen zum Erhalt des dörflichen Charakters beitragen und werden den Verfahrensunterlagen der Satzung als Ergänzung beigefügt.**

#### **Beschlussvorschlag:**

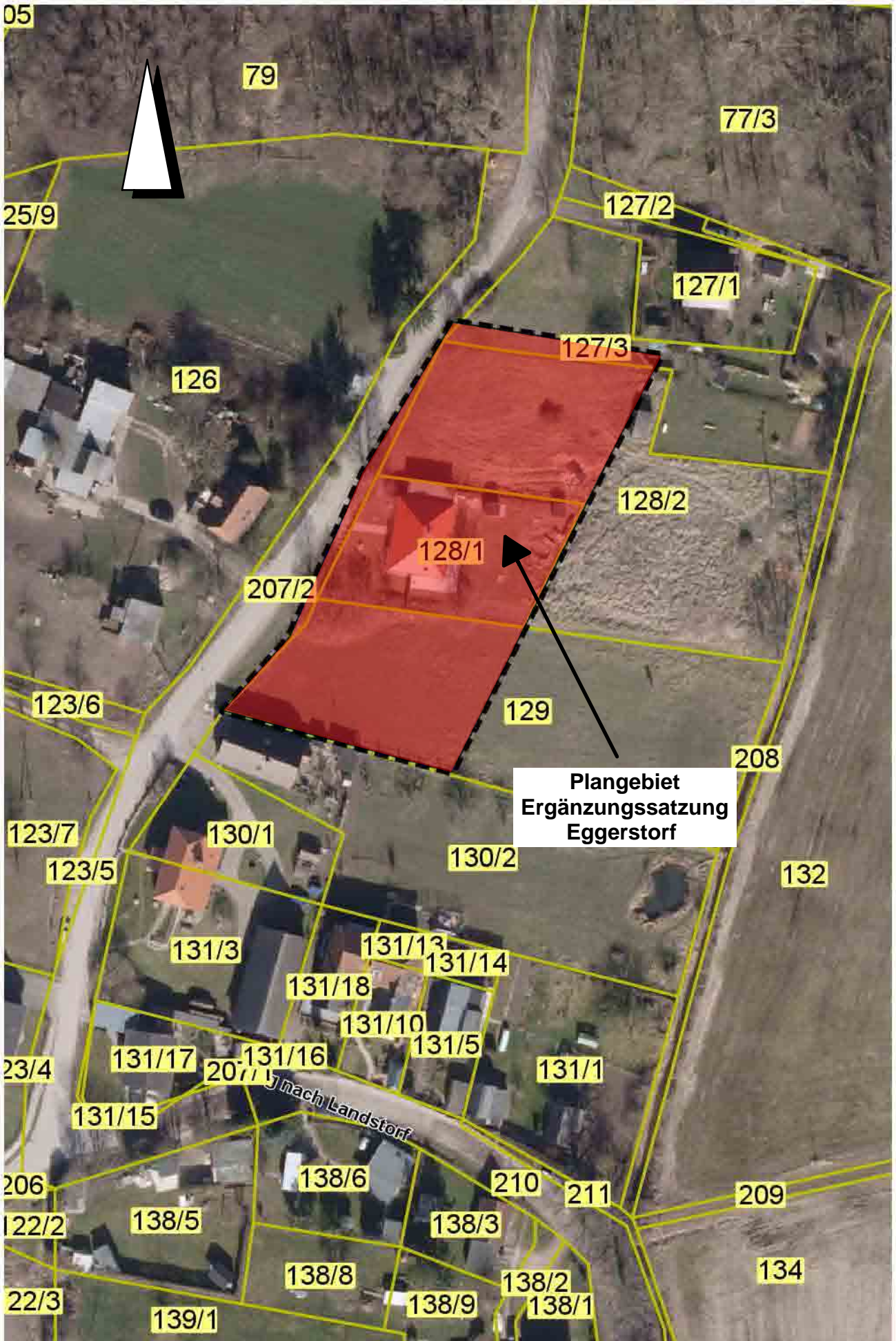
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt die Klarstellungen zur Ergänzungssatzung Eggerstorf der Gemeinde Zierow vom 20.12.2007. Diese werden den Verfahrensunterlagen der Satzung als Ergänzung beigefügt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

#### **Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Ergänzungssatzung Eggerstorf ( Auszug )
- Auszug BauNVO



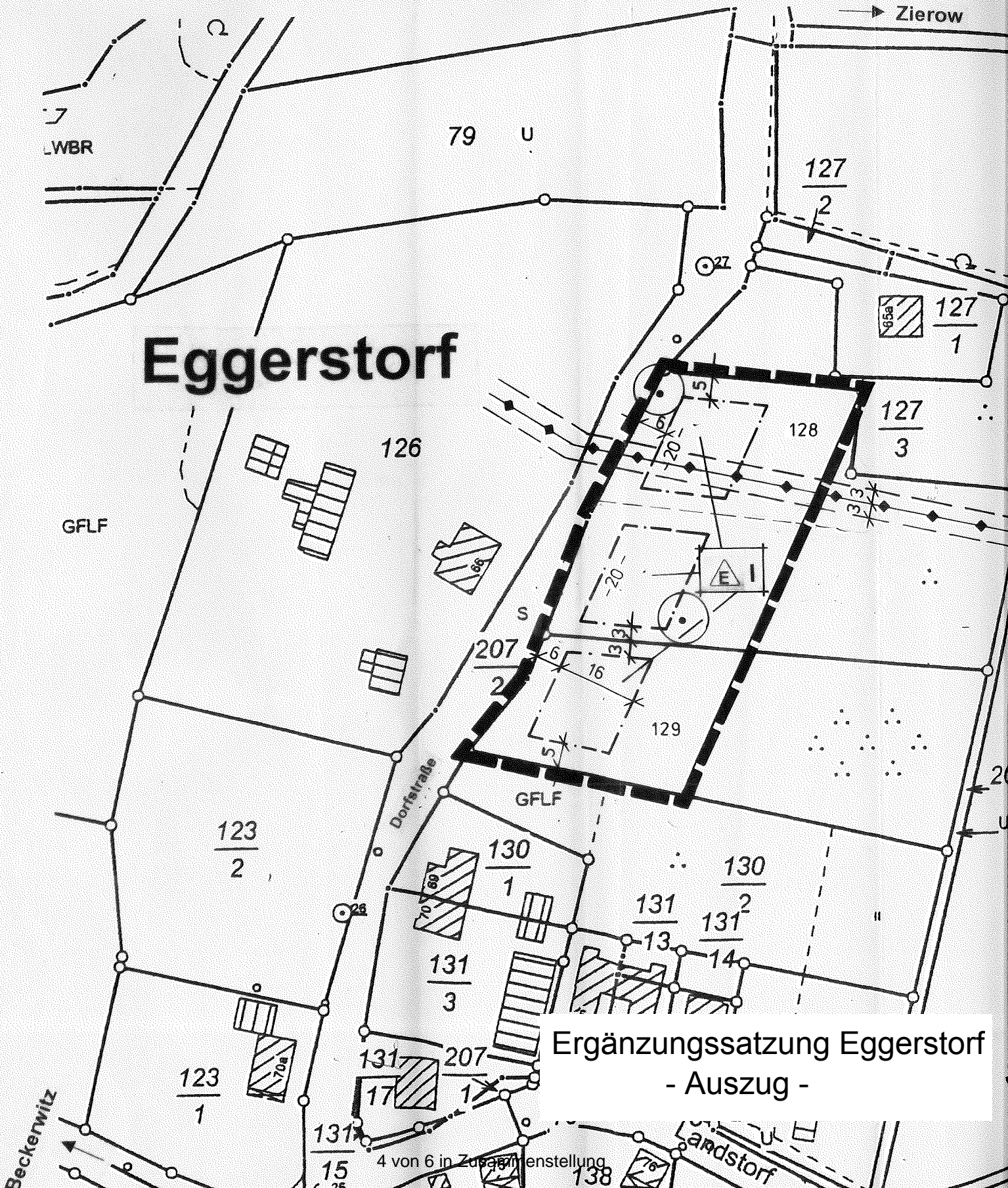
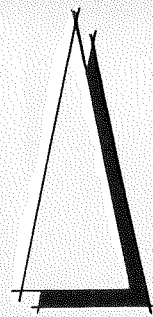
1 : 1000

## Gemeinde Zierow OT Eggerstorf

M 1 : 1 000

Gemeinde  
Gemarkung  
Flur

Zierow  
Eggerstorf  
1



# Eggerstorf

Ergänzungssatzung Eggerstorf  
- Auszug -

# Inhaltliche Festsetzungen

## § 1

### Geltungsbereich

- (1) Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Eggerstorf nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigelegten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Inhaltliche Festsetzungen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
- (2) Die Grundstücksfläche innerhalb der Satzung darf bis zu 30 % von baulichen Anlagen überdeckt werden.
- (3) Unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).
- (4) Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt.
- (5) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Unter Beachtung des Stauraumes vor den Garagen dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports. Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht sind ausgeschlossen.
- (6) Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. der Baumschutzsatzung des Landkreises NWM geschützten Bäumen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Bauliche Anlagen, wie Nebengebäude und -anlagen, Zufahrten und Terrassen sind nicht im Wurzelbereich der vorhandenen, geschützten Bäume zu errichten. Die Grundstücke sind möglichst außerhalb des Wurzelbereiches mit Ver- und Entsorgungsleitungen zu erschließen.

## § 3

### Örtliche Bauvorschriften

#### Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 86 der LBauO M-V

##### a) Dächer:

- Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° – 55°.
- Dacheindeckungen mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit
- reetgedeckte Dächer

##### b) Außenwände

- Sichtmauerwerk
- verputzte Bauten
- Fachwerk

##### 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 Bußgeld geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ergänzungssatzung Eggerstorf  
- Auszug -

zahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	—
in reinen Wohngebieten (WR)			
allgemeinen Wohngebieten (WA)			
Ferienhausgebieten	0,4	1,2	—
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	—
in Dorfgebieten (MD)			
Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	—
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	—
in Gewerbegebieten (GE)			
Industriegebieten (GI)			
sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	—

(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

(3) In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden.

## § 18

### Höhe baulicher Anlagen

(1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

(2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

## § 19

### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßengrenzungslinie liegt. Ist eine Straßengrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

## § 20

### Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

## § 21

### Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.