

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/20/14602
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich Datum: 22.07.2020 Verfasser: Mertins, Carola
Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow" und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde		
Beratungsfolge:		
Gremium	Teilnehmer	Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen		

Sachverhalt:

Die Gemeinde Zierow hat für die Ortslage im Bereich der Gutsanlage Zierow und die angrenzende Umgebungsbebauung umfassend einen Bebauungsplan aufgestellt.

Die Einbeziehung der umliegenden Bauflächen in den Plangeltungsbereich dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Gutsanlage und der ortstypischen Bebauung in Zierow.

Aufgabe der Gemeinde ist Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Zierow.
- Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Zierow und Sicherung einer ortstypischen Bebauung im Umfeld der Gutsanlage.
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

Um die Planungen der Gemeinde in Umbereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zierow im Parallelverfahren geändert.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Gutsanlage Zierow“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.	
durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:	
durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:	

	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Auszug Plan

Originalunterlagen Protokollant

SATZUNG DER GEMEINDE ZIEROW

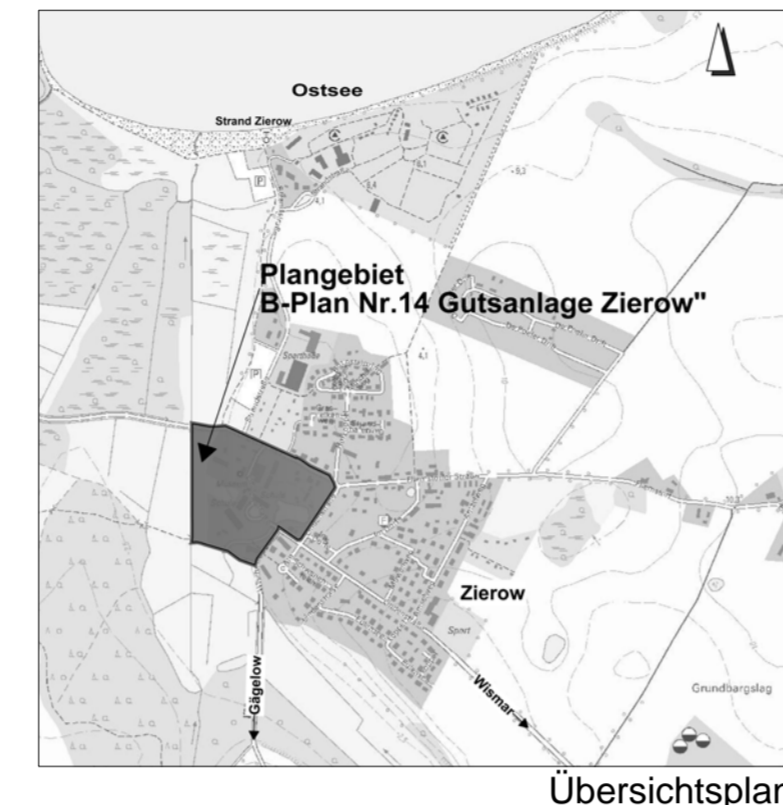
über den Bebauungsplan Nr. 14 "Gutsanlage Zierow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow
Flur 1



Bereiche des Plangebiets befinden sich im überschwemmunggefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasserstand von 3,20 m über NNH.



Teil B - Text

- #### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- ###### 1.1 Baugewebe zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- SO 1 - 3**
Sonstiges Sondergebiet, hier Fremdenverkehr und Bildung, gemäß § 11 (1) BauNVO
- WA 1 - 3**
Sonstiges Sondergebiet, hier Dauerwohnen und Ferienwohnen, gemäß § 11 (1) BauNVO
- 2.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO**
Im Sondergebiet SO 1 ist die Erhaltung und der Einsatz der baulichen Anlagen der Gutsanlage unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte mit folgender Zweckbestimmung zulässig:
- Fremdenbeherbergung
 - Bildungseinrichtung
- 2.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 2 und SO 3 gemäß § 11 (2) BauNVO**
In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind Gebäude, die dem Dauerwohnen einerseits sowie dem Ferienwohnen andererseits dienen, zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In dem Sondergebiet SO 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung beschränkt.
Die höchstzulässige Zahl von Gebäuden, die ausschließlich dem Ferienwohnen dienen, ist auf drei Gebäude beschränkt. Die Zahl der Wohnungen in den Ferienwohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.
- In dem Sondergebiet SO 3 ist die höchstzulässige Zahl der Dauerwohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- ###### 1.1.3 WA - allgemeines Wohngebiet WA 1 – WA 3 gemäß § 4 BauNVO
- Im WA 1 und WA 2 ist die Zahl der Dauerwohnungen auf eine WE je Wohngebäude beschränkt.
- Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb sind in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 allgemein zulässig. Im WA 1 bis WA 3 ist die Anzahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude beschränkt. In den WA 2-Gebieten ist die Errichtung von Gebäuden, die ausschließlich der Ferienwohnmietung dienen, nicht zulässig.
- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO**
In der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- ###### 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pln. 1 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- ###### 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
- Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schichtkante der Außenwand mit der Dachtrauf über den im jeweiligen Bereich festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptgeschosse.
- Die First-, bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungsfläche:
- bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdeckungen die oberste äußere Schichtkante der beiden Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldeckungen die oberste Dachbegrenzungsfläche,
 - bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungsfläche bzw. die Oberkante der Attika.
- Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe kann durch Gebäudehöhe wie z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen, und sonstigen technischen Anlagen um 1,50 m überschritten werden.
- Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf-, First- und Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe in m über NNH im Höhenbezugssystem DHHN 92.
- ###### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- ###### 3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO
- ist in den WA 1 – WA 3-Gebieten sowie in den SO 2 und SO 3-Gebieten die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- ###### 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO
- ist in den WA 1 – WA 3-Gebieten sowie in den SO 2 und SO 3-Gebieten die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Mindestabstand von 3,00 m von der Straßengrenzlinie zulässig.
- ###### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauNVO
- ###### 4.1 Die mit Getreide belastete Fläche ist für die Errichtung und Nutzung eines Parkweges zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- ###### 4.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GfL) belastete Fläche ist zur leitungsgebundenen Regenwasserleitung (verrohrte Regenwasserleitung 11:01:B) zu Gunsten des für die Unterhaltung der Regenwasserleitung zuständigen Verbandsgebietes.
- ###### 4.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GfL) belastete Fläche ist für die Unterhaltung und den Betrieb des vorhandenen Abwasserkanals zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsbereiches sowie zur Erschließung zu Gunsten der Grundstückseigentümer, Flurstück-Nr. 392, Gemarkung Zierow, Flur 1, festgesetzt.
- ##### 5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in der vorhandene Regenwasserkanalisation bzw. in die vorhandenen Vorflur (Schwanenteich, Schlossgraben, Zierower Graben) abzuleiten.
- ##### 6. Bauen im überschwemmunggefährdeten Bereich
- Bauliche Anlagen und Versorgungsanlagen sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.
- HINWEIS:** Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NNH. Damit sind Bereiche des Plangebietes überschwemmungsgefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Örtliche Bauvorschriften

- #### gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Lbauo M-V
- ##### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEBIETE WA 1-WA 3 und SO 2 – SO 3
- ###### 1.0 Dächer
- Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten (Giebeln und Zwerche) werden auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
- ###### 2.0 Fassaden
- Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
 - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenelementen
 - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
- ###### 3.0 Nebenanlagen
- Glas- oder Oberflächenaufbauten 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 Holzläusen zu umschließen.
- ###### 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
- Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- ###### 5.0 Einfriedungen
- Die zulässige Höhe der Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen beträgt 1,20 m.
- ###### 6.0 Sicht- und Windschutzwände
- Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- ###### 7.0 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warnautomaten
- Zulässig ist das Aufstellen von Gemeinschaftswerbeanlagen und öffentlichen Informationsflächen entsprechend den Gestaltungsregeln der Gemeinde.
- dass die Planunterlagen die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel einsehbar sind
 - dass Anzeigentexte unentgeltlich kostenfrei verfügbar sind
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können
 - dass nicht festgesetzte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
 - durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Klützer Winkel" ortsüblich bekannt gemacht werden.
- Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel unter der Internetadresse <http://www.kluetzer-winkel.de>
- ###### 8.0 Ordnungsvorkehrungen
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtschuldig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Lbauo M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Sonstige Planzeichen:	Sonstige Planzeichen:	Sonstige Planzeichen:
SO	Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Bildung	§ 11 (1) BauNVO	Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB	PKW-Stellplatzanlage für Gutsanlage	PKW-Stellplatzanlage für Gutsanlage	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	GrF 1 - zu Gunsten des für die Unterhaltung der Vorflur zuständigen Ver- und Entsorgungsbereiches sowie zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Hinterliegengrundstücke	GrF 1 - zu Gunsten des für die Unterhaltung der Vorflur zuständigen Ver- und Entsorgungsbereiches sowie zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Hinterliegengrundstücke	§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
UG	Untergeschoss	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB	Park- und Wanderweg	Park- und Wanderweg	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bauen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bauen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind	§ 9 (1) Nr. 1 und (6) BauGB
GRZ 0.4	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO	RFW1 Ostsee-Küsten-Radferweg	RFW1 Ostsee-Küsten-Radferweg	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 14 (2) Nr. 13 BauNVO	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
TH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 18 (2) Nr. 4 BauNVO	Grundstückszufahrt	Grundstückszufahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
FH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 18 (2) Nr. 4 BauNVO	Abwasser	Abwasser	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Baudenkmal (Gutshaus und Park)	Baudenkmal (Gutshaus und Park)	§ 9 (1) BauGB
DN	Ersthöhe als Höchstmaß	§ 14 (2) Nr. 4 BauNVO	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB	Bodendenkmal - veränderbar	Bodendenkmal - veränderbar	§ 16 (2) BauNVO
GRZ 0.6	Untere Bezugshöhe in m über DHHN 92	§ 16 (2) Nr. 13 BauNVO	Unterirdische Leitungen	Unterirdische Leitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB	Bodendenkmal - nicht veränderbar	Bodendenkmal - nicht veränderbar	§ 16 (2) BauNVO
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach	§ 14 (2) Nr. 2 BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
KWD, FD	Krüppelwalmdach, Flachdach	§ 14 (2) Nr. 2 BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
DN	Dachneigung	§ 14 (2) Nr. 2 BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Bauweise, Baugrenzen	offene Bauweise	§ 12 (1) BauNVO	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Bauweise, Baugrenzen	nur Einzelhäuser zulässig	§ 12 (2) BauNVO	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Bauweise, Baugrenzen	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 12 (3) BauNVO	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Baugrenze	Baugrenze	§ 12 (3) BauNVO	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- #### II. Darstellung ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze
z.B. 5/10
Geländehöhenpunkt in m ü. NNH, Höhenbezug DHHN 92
Böschung
vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
künftig entfallende Gebäude und baul. Anlagen
Baum Bestand
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m
Löschwasserentnahmestelle
- #### Textliche Hinweise
- Bodendenkmale**
Im Bereich des mit BDNV (Bodendenkmal nicht veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals ist eine Überbauung oder Nutzungsänderung gemäß § 4 (1) DstG M-V (vgl. auch § 1 (1), Nr. 2 DstG M-V) grundsätzlich nicht zulässig.
- Verhalten bei Zufallsfunden:**
Wenn während der Erdarbeiten unvernünftige Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DstG M-V die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Bauarbeiten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege unverändert geschützt zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- ##### Aktuelle / Aktive / Bodenschutz
- Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelasteter Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kontaminationsmaßnahmen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereinigungsverbandes.
- Mit der Gesteinshaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlertragreiche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Artensicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Gemeinde Zierow
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Gutsanlage Zierow"
Entwurf: Stand 27.05.2020
HB = 740 / 1135 (0.64m)

