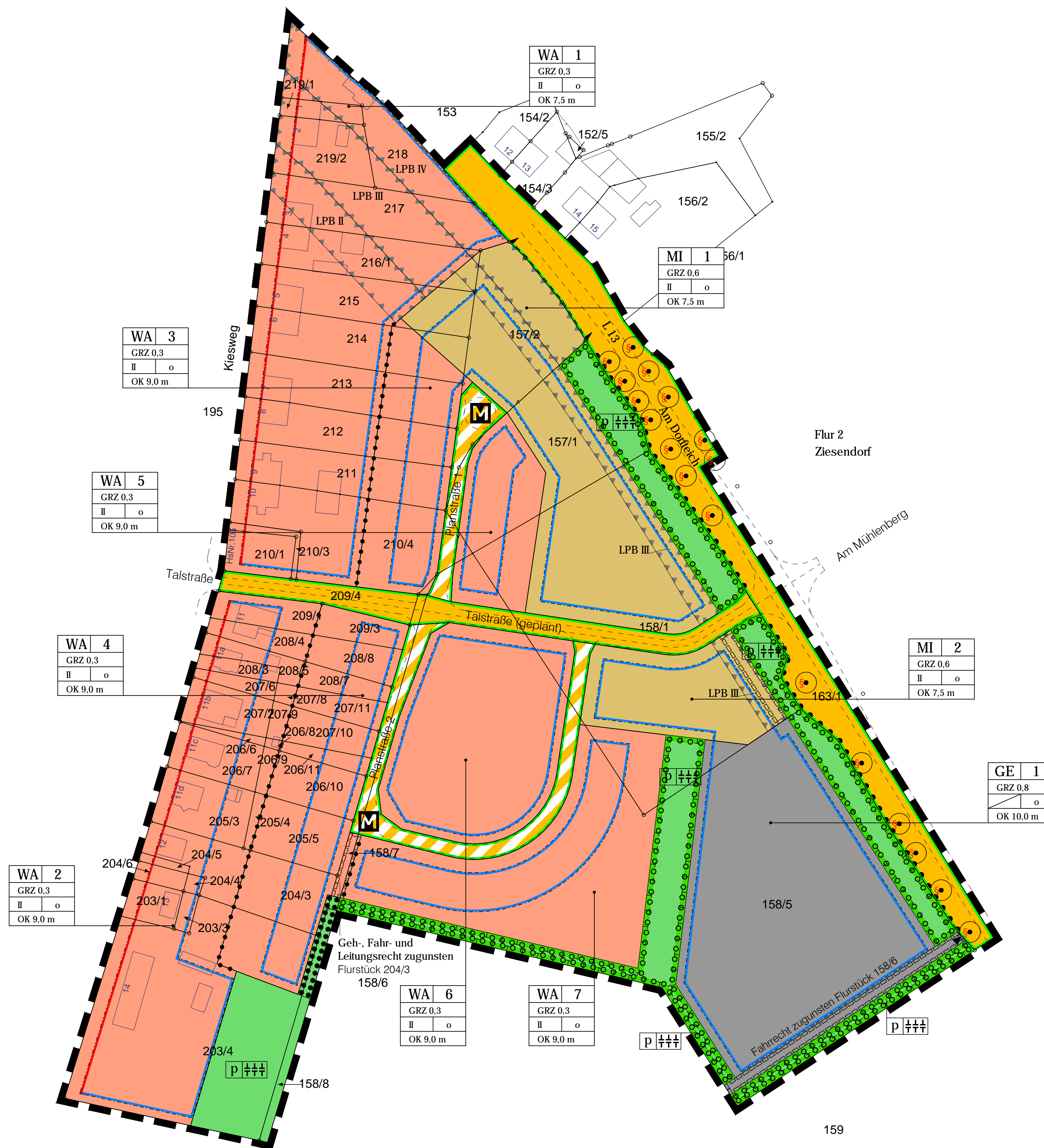


SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 FÜR DAS "GEWERBEBEBIET I"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Aushang und durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Warnow-West erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und auf der Homepage des Amtes Warnow-West zur Verfügung gestanden. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am durch Aushang und durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Warnow-West ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ziesendorf, (Siegel) Wit Bürgermeister

Bad Doberan, (Siegel) Kataster- und Vermessungsamt

Ziesendorf, (Siegel) Wit Bürgermeister

Ziesendorf, (Siegel) Wit Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1) (§§ 1 (3), 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (sh. TF 1.2) (§§ 1 (3), 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (sh. TF 1.3) (§§ 1 (3), 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBAuO M-V)

Höhe baulicher Anlagen

OK 7,5 m Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baulinie (sh. TF 2.1)

Baugrenze

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

o Straßenverkehrsflächen, öffentlich

o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Hier: Mischverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 26, 32 StrWG M-V)

o Einfahrtbereich

o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o Grünflächen

Zweckbestimmung:

P Eingrünung/Schutzgrün, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 19 NatSchAG M-V)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. TF 3.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Teil B Nr. 4.1, 4.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB II** Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs nach DIN 4109
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung

HINWEISE:

A Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

B Bzgl. der zu erhaltenden Bäume wird auf die Bestimmungen des § 19 NatSchAG M-V hingewiesen. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZIV-Baumpflege 2017) sind anzuwenden.

C Die DIN 4109 ist beim Bauamt des Amtes Warnow - West in 18198 Kitznow Schulweg 1 einsehbar (vgl. TF 4.1).

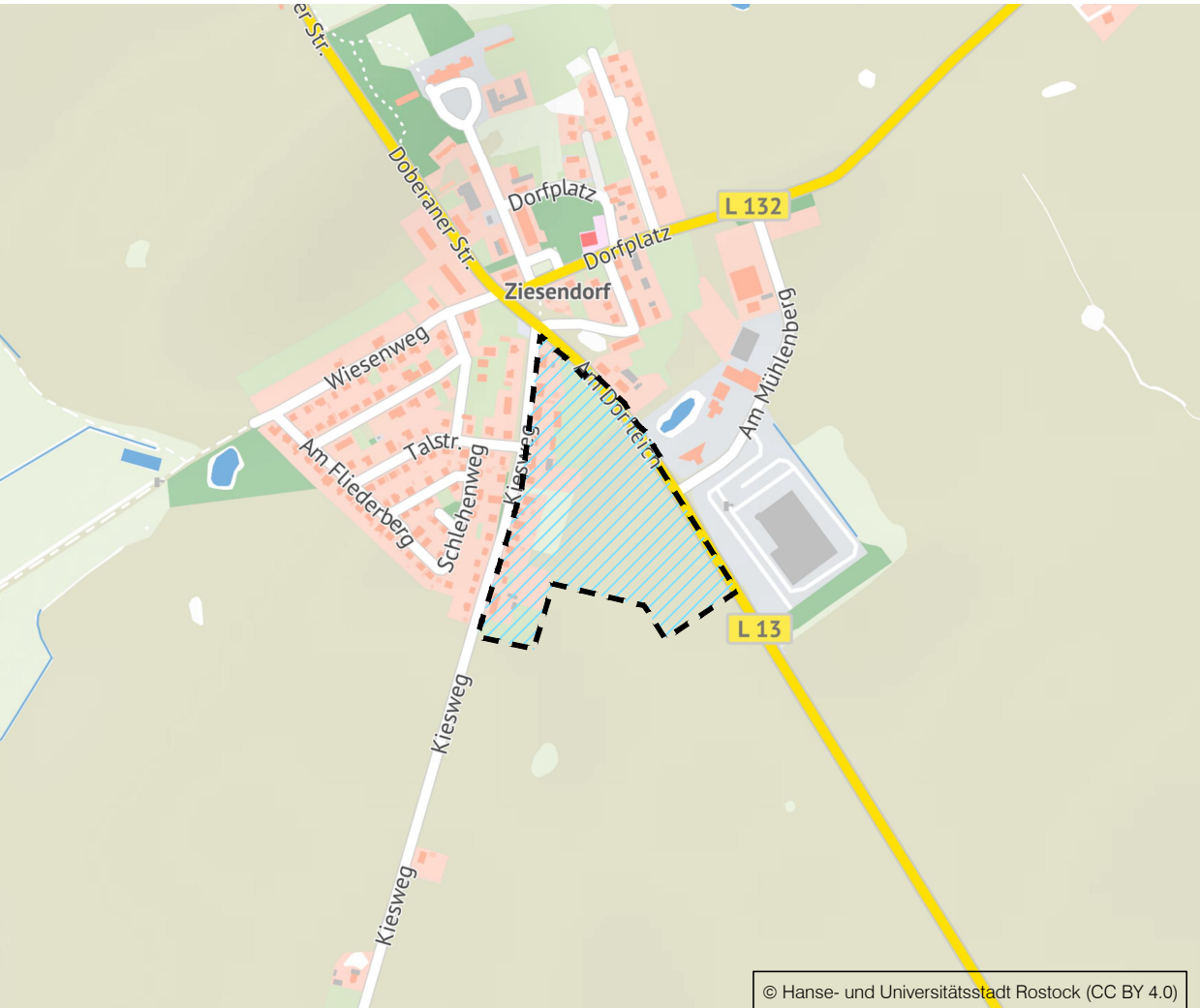
TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. (§ 1 (3), (6) BauNVO)
 - Für die Mischgebiete (MI) gelten die Vorschriften der §§ 6, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass - Vergnügungstätten unzulässig sind. (§ 1 (3), (6) BauNVO)
 - Für das Gewerbegebiet (GE) gelten die Vorschriften der §§ 8, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass - nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und einen auf die maßgeblichen Immissionsorte des Baugebietes WA 5 bezogenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Tag- bzw. Nachtzeitraum von 60 / 45 dB(A) nicht überschreiten - Vergnügungstätten unzulässig sind. (§ 1 (3), (4), (6) BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBAuO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück. Für untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung können Überschreitungen der in Teil A festgesetzten Bauhöhe als Ausnahme zugelassen werden. (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Garagen und Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen hinter den in Teil A festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben. (§ 23 (1) BauNVO)
- Anpflanzangebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Auf den mit Anpflanzangebot festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Pflanzung aus standortheimischen Baum- und Straucharten anzulegen und als freiwachsendes Gehölz dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind im Verband 1 m x 1,5 m zu pflanzen; zusätzlich ist je angrenzendem Baugrundstück bzw. im Abstand von höchstens 25 m je ein Laubbäumchen als Überhälter zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Sträucher der Arten Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salk caprea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und Bäume der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) oder Obstbäume heimischer Sorten zu verwenden.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der Baugebiete WA1, MI1, MI2 sind die straßenzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung und den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
- Innerhalb der Baugebiete WA1, MI1, MI2 sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten (Südwest-)Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind als Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...
II	56 bis 60	Bettzimmer in Wohnungen, Aufenthaltsräume in Beherbergungststätten, Unterrichts- u. a. Räume
III	61 bis 65	Krankenzimmer in Beherbergungststätten, Unterrichts- u. a. Räume
IV	66 bis 70	Büros

Satzung der Gemeinde Ziesendorf
Landkreis Rostock
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
für das "Gewerbegebiet I"
südwestlich der Straße Am Dorfteich (L13) und östlich des Kiesweges

VORENTWURF Bearbeitungsstand: 22.08.2019



Ziesendorf, (Siegel) Wit Bürgermeister