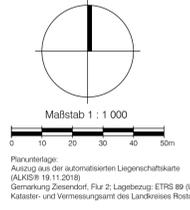
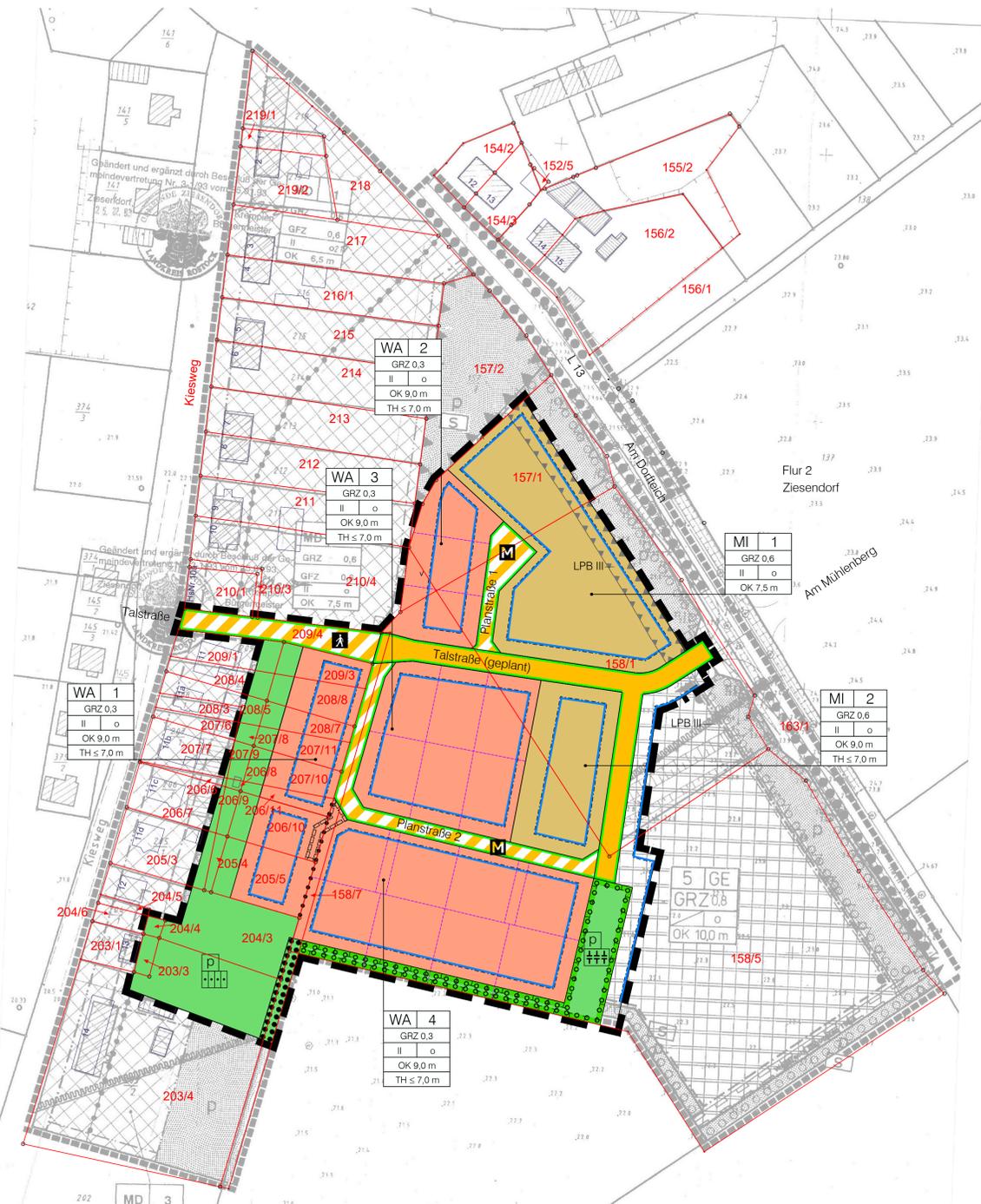


SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ziesendorf vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 für das „Gewerbegebiet I“, südwestlich der Straße Am Dorfteich (L13) und östlich des Kiesweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- 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 am 01.10.2019 sowie 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 ausliegen 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.
- Der katastrmäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 19.11.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass Regressansprüche nicht abgeleitet werden können.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Aushang und durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Warnow-West ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ziesendorf, (Siegel) Witt
Bürgermeister

Bad Doberan, (Siegel) Kataster- und
Vermessungsamt

Ziesendorf, (Siegel) Witt
Bürgermeister

Ziesendorf, (Siegel) Witt
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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)
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 9,0 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4)	
TH ≤ 7,0 m	Traufhöhe 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	
—	Baugrenze (sh. TF 2.1)	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
■	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche	
F	Fußgängerbereich	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
■	Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
P	Eingrünung/Schutzgrün, privat	
P	Hausgärten, privat	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT

■	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. TF 3.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)
●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
■	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)
■	Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs nach DIN 4109
■	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN	
—	vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung

HINWEISE:

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneanordnungen vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.
- 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 (ZTV-Baumpflege 2017) sind anzuwenden.
- Die DIN 4109 ist beim Bauamt des Amtes Warnow - West in 18198 Kritznow 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)
- 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 Bauhöhen als Ausnahme zugelassen werden. (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
- Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
3.1 Auf den mit Anpflanzgebote festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Pflanzung aus standortgerechten 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 Weibdom (Crataegus laevigata), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Sais-Weide (Salix 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.
4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1 Innerhalb der Baugebiete MI1, MI2 sind die straßenzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Büroräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung und den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. B 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.

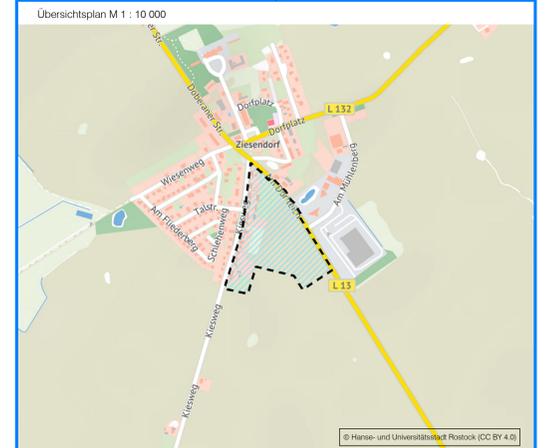
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...
III	61 bis 65	Bettensräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Aufenthaltsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. d. Bürosräume
	40 dB	35 dB
		30 dB

- Innerhalb der Baugebiete MI1, MI2 sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten (Südwest-)Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

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
Übersichtsplan M 1 : 10 000
Bearbeitungsstand: 09.12.2020



Ziesendorf, (Siegel) Witt
Bürgermeister