

Satzung der Gemeinde Hohenzieritz

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan "Carlstraße" Hohenzieritz

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Carlstraße" Hohenzieritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 500

Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Algemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauNVO
WA	Algemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,30	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß I Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
max. 7,00 m	maximale Gebäudehöhe über FFB EG DIN EN 2016	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Fußweg		
	Feuerwehrezugang		
	Flächen für Versorgungsanlagen, Löschwasserentnahmestelle	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Zweckbestimmung:			
	Wiese		
	Gehölzbestand		
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	Hauptfahrichtung		
	Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche für Firstrichtungen		

Nachrichtliche Übernahme

	Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB	
--	-------------------------	------------------	--

Darstellung ohne Normcharakter

	Böschung		
	bestehende Höhen über DHHN02		
	bestehende Gebäude		
	bestehende Flurstücksgrenze		
	geplante Flurstücksgrenze		
	Flurstücksbezeichnung		
	bestehender Laubbaum		
	fortfallender Laubbaum		

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 Ausnahmeweise sind zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - nicht störende Gewerbebetriebe
 wenn mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche der Hauptgebäude weiterhin als Wohnung genutzt wird.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB
 Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von -0,30 m bis 0,30 m im Bezug zur Geländeoberfläche zulässig. Der anzunehmende Höhenbezugspunkt (vorhandene Geländeoberfläche) ist in der Pfingrundlage rot gekennzeichnet.

3. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht überschreiten. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten (z.B.: Schornsteine und Antennenanlagen) ist max. bis zu 1m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO
 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung § 14 Abs. 1 BauNVO
 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch solche für die Kleintierhaltung zulässig. Diese dienen der Unterbringung und Haltung von Kleintieren in ortsbühler, dortypischer und gebietsvertraglicher Weise.

6. öffentliche Grünfläche, Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Die öffentlichen Grünflächen dienen dem freizeithlichen und erholsamen Aufenthalt der Allgemeinheit. Innerhalb der Grünflächen kann ein Spielplatzangebot für Kinder verschiedener Altersklassen eingerichtet werden. Die Grünflächen können durch Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gestaltet werden.

7. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Gesetzlich geschützte Bäume
 Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationsverfahrens MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstückbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Hohenzieritz vom
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Strelitzer Echo" und im Internet unter www.arnheueritz-land.de erfolgt.
 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPlG mit Schreiben vom beteiligt worden.
 Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Die Gemeindevertretung Hohenzieritz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum im Amt des Neustrelitzer Land, Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Strelitzer Echo" und im Internet unter www.arnheueritz-land.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Hohenzieritz, den,
 Bürgermeister

9. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
 9.1 Dächer
 9.1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 33° zulässig.
 9.1.2 Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
 9.1.3 Die Ziffern 9.1 und 9.2 gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
 9.1.4 Es ist nur eine Dacheindeckung mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Platten und Glas zulässig.
 9.1.5 Die Ziffer 9.1.4 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 25° Neigung.
 9.2 Fassaden
 Für die Fassaden der Hauptgebäude sind nur Sichtmauerwerk und Klinker in Rot- und Brauntönen und Glas zulässig.
 9.3 Grundstückseinfriedungen
 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen des Baugebietes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1m und entlang der weiteren Grundstücksgrenzen bis max. 1,80 m zulässig. Die Ausführung ist nur mit standortgerechten, lebenden Laubhecken sowie offenen Zäunen zulässig.
 9.4 Hauptfahrichtung
 In den gekennzeichneten Bereichen sind die Hauptdächer parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.
 9.5 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungrechtlichen Festsetzungen der nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Hinweise

Artenschutz
 Die Baufeldberäumung ist außerhalb der Brutzeit vom 01. März - 30. September durchzuführen.
 Die Gemeindevertretung Hohenzieritz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Hohenzieritz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 Hohenzieritz, den,
 Bürgermeister

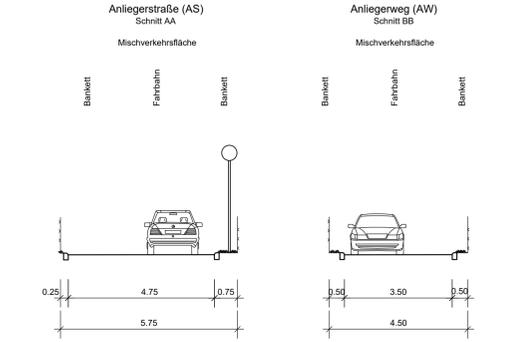
Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Carlstraße" Hohenzieritz wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Beschluss der höheren Verwaltungsbehörde vom mit AZ bestätigt.
 Hohenzieritz, den,
 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 den,
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan "Carlstraße" Hohenzieritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Hohenzieritz, den,
 Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Strelitzer Echo" und im Internet unter www.arnheueritz-land.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages in Kraft.
 Hohenzieritz, den,
 Bürgermeister

Straßenquerschnitte: M. 1 : 100



Übersichtskarten M. 1 : 10,000



Vorentwurf

Waren (Müritz), 22.02.2022

Satzung der Gemeinde Hohenzieritz (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) den Bebauungsplan "Carlstraße" Hohenzieritz