

# SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSSOW ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "AM MÜHLENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Am Mühlberg" der Gemeinde Züssow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

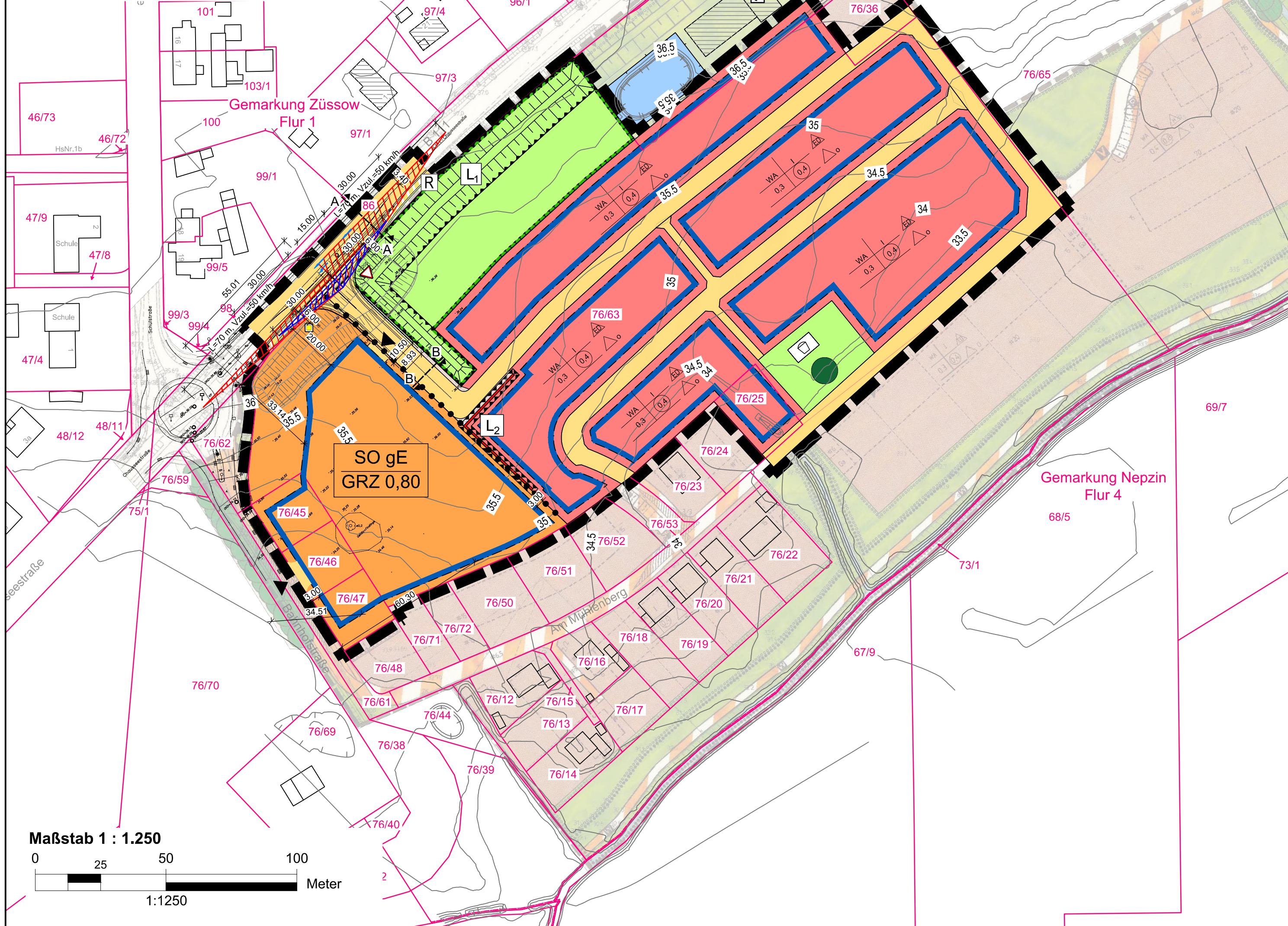
## PLANZEICHNUNG - TEIL A

### Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin vom 2022  
Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833;  
Höhenbezug DHHN2016  
Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Züssow von 1995  
Vermessung vom Januar 2023 durch Vermessungsbüro Petra Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47, 76/63 und 86 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Züssow.



## Planzeichenerklärung

### I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung - PlanZV vom 18.12.1990, durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
  - SO gE Sondergebiet hier: großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - GRZ 0,80 Grundflächenzahl
  - 0,4 Geschossflächenzahl

- Bauweise, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - ED nur Satteldach zulässig

- Grünflächen**
  - Grünflächen Zweckbestimmung:
    - Spielfeld
- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - R Radfahrerbereich
  - Einfahrt

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
    - Zweckbestimmung: L<sub>1</sub> Lärmschutzwand L<sub>2</sub> Lärmschutzwand
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Flächen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

- II. Darstellung ohne Normcharakter**
  - Bemaßung in Meter 397 Kataster
  - geplanter Erdwall
  - freizuhaltenes Sichtfeld auf bevorrechtigte Kfz
  - freizuhaltenes Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVObI. M-V S. 934, 939)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 110)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Züssow in der aktuellen Fassung

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
  - Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung.
  - Die Verkaufsfläche darf 1.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Einzelnen werden die zulässigen max. Verkaufsflächen mit folgenden sortimentsbezogenen Flächen festgesetzt:
    - Nahrungs- und Genussmittel: 1.560 m<sup>2</sup>
    - Drogeriewaren: 120 m<sup>2</sup>
    - Sonstige Sortimente (Aktionswaren): 120 m<sup>2</sup>
  - Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO gE) wird auf 51,00 m *NHN* im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.
  - Von dem gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baubehiet „Am Mühlberg“ Tankstellen nicht zugelassen. Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielhallen nicht zugelassen.
  - Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zu einer Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nur in den überbaubaren bzw. gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Stellplatznachweis ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu führen, wobei für Hausgruppen 0,5 Stellplätze bzw. eine Garage je Wohnung nachzuweisen sind. Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,0 m Breite versiegelt werden.
  - Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) darf an den Hauseingängen die Höhe von 0,30 m über der Verkehrsfläche (Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen wird festgesetzt mit:
    - max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise
    - max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise
  - Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Strauchpflanzungen in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Randeingrünung zu bepflanzen. Es sind einmal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher oder größere Gehölze von standortgerechten, heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>, die Höhe sollte nach 3 - 4 Jahren min. 2,0 m betragen. Im Bereich nördlich des Plangebietes ist die Allee der B 111 mit 25 Stück Acer platanoides H. 16 - 18, 3x v., m. DB, zu pflanzen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraßen 35 Stück Carpinus b. „Fastigiata“ H. 16 - 18, 3x v., m. DB, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Lärmschutzmaßnahmen: Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der B 111 ist parallel der B 111 ein 4,00 m hoher Erdwall auf der dafür ausgewiesenen Fläche zu errichten (L<sub>1</sub>). Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnhälfte festgelegt. Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus dem SO gE ist eine 4,00m hohe Lärmschutzwand (L<sub>2</sub>) zu errichten.

- Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 3 LBauO M-V
  - Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempe und Dachaufbauten: Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:
    - Bei Dachbegrünungen
    - Bei Niedrigeregiehäusern

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Höhe von mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung zu versehen und zu mind. 1/3 mit Strauchpflanzungen (mind. Höhe 1,0 m) zu begrünen.

- Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise:** Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK-Decke bis OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der gebäudebreite nicht überschreiten.

- Dachneigungen mit zweigeschossiger Bauweise:** Die Dachneigung kann zwischen 25 und 35 Grad gewählt werden. Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK-Decke bis OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der gebäudebreite nicht überschreiten. In Hausgruppen sind ausnahmsweise Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2,0 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempehöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

- Dachneigungen in Hausgruppen:** Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser hinsichtlich Dachform, -neigung und -eindeckung (Material, Farbe) anzupassen und einheitlich auszuführen.

- Dachneigungen für Garagen, Anbauten und Carports:** Für Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 45 Grad vorgeschrieben. Ausnahmen sind zugelassen, wenn die Dachform dem Dach des Hauptgebäudes angepasst wird.

- Gestaltung der baulichen Anlagen:** Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verblenden oder zu verputzen. Für Giebelwände sind außerdem auch andere natürliche Baumaterialien wie Holz oder Schiefer zulässig. Sockelflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m können auch mit Naturstein verblendet werden. Natursteinimitationen und sonstiges Verblendenmauerwerk, einschließlich glasierter Spaltplatten, Kunststoff oder Metallverkleidungen, sind für die Außenwände nicht zugelassen.

- Einfriedigungen:** In den als WA festgesetzten Baugruben sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in massivem Bau bis 0,30 m Höhe zulässig. Zäune aus Draht oder Holzzäune sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedigungen als Sichtschutz parallel der seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Länge von bis zu 3,00 m vor der Gebäudefront und in einer Länge von bis zu 5,00 m hinter der Gebäuderückwand in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.

- Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke:** Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbäumchen, an dem Grundstück mit Hausgruppen von 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbäumchen entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten:
  - Obstbäume (Kultursorten): H, 3x v., DB 12 - 14, Sauerkirnschen, Äpfel, Birnen
  - Laubbäume: H, 3 - 4x v., eSt., 16 - 18, Sorbus aucuparia, Cornus mas, Malus in Sorten, Zierkirnschen, Zieräpfel, Acer campestre, Crataegus l. „Paul Scarlet“
  - Heckenanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen aus:
    - Crataegus monogyna, 2x v., o.B., 100 - 125
    - Carpinus betulus, 2x v., 100 - 125
    - Fagus sylvatica, 2x v., 100 - 125 mit 2,5 Stück. Pflanzen pro lFdm.

## Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung des Amtes Züssow durch Abdruck im „Züssower Amtsblatt“ Nr. ... am .....

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPIG) beteiligt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... während der Dienststunden im Amt Züssow, Dorfstraße 6, 17495 Züssow sowie im Internet unter der Adresse [www.amt-zuessow.de](http://www.amt-zuessow.de) und über den Link/den Button "Bekanntmachungen", nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im „Züssower Amtsblatt“ bekannt gemacht worden.

Züssow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister

Züssow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister

Züssow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister

Züssow, den ..... Siegel

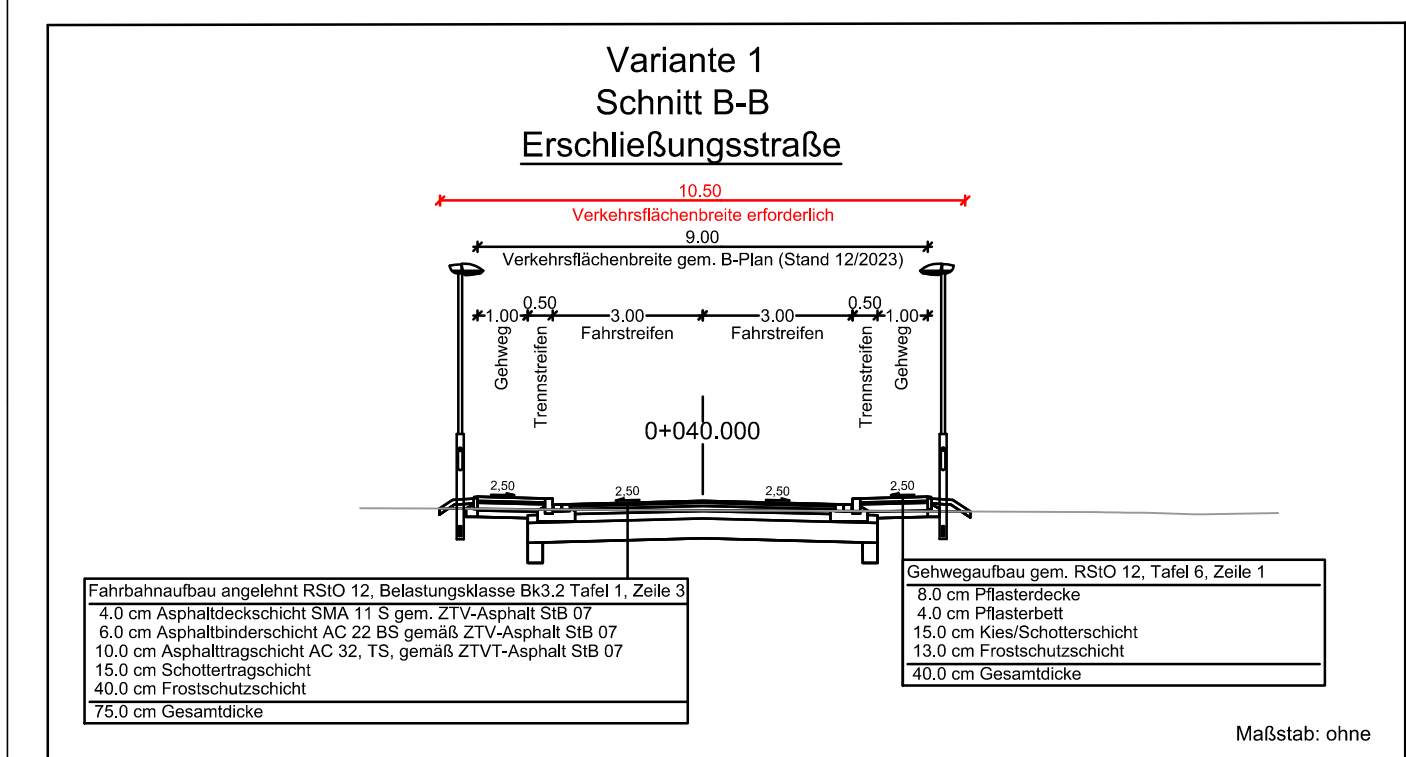
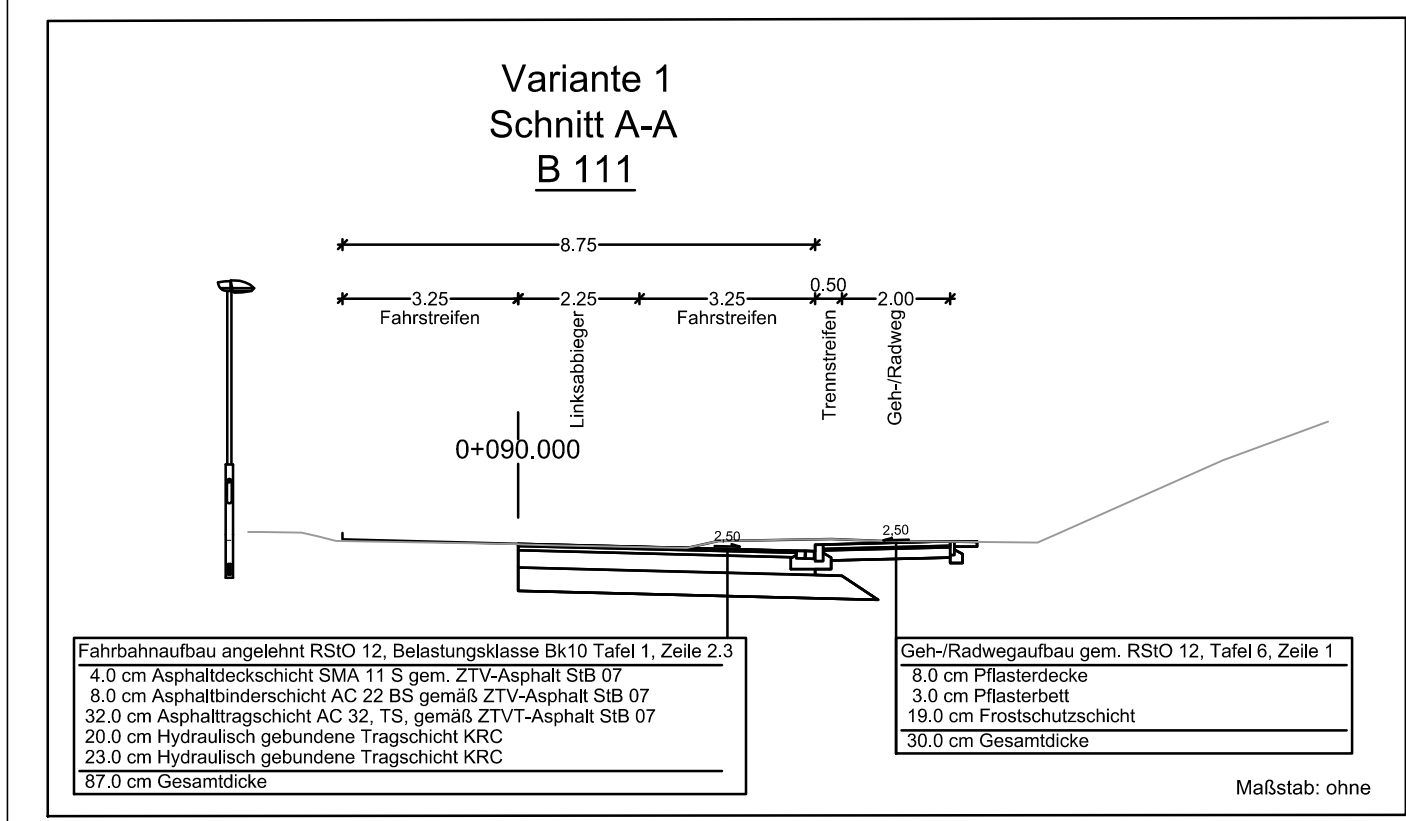
Der Bürgermeister

Züssow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister

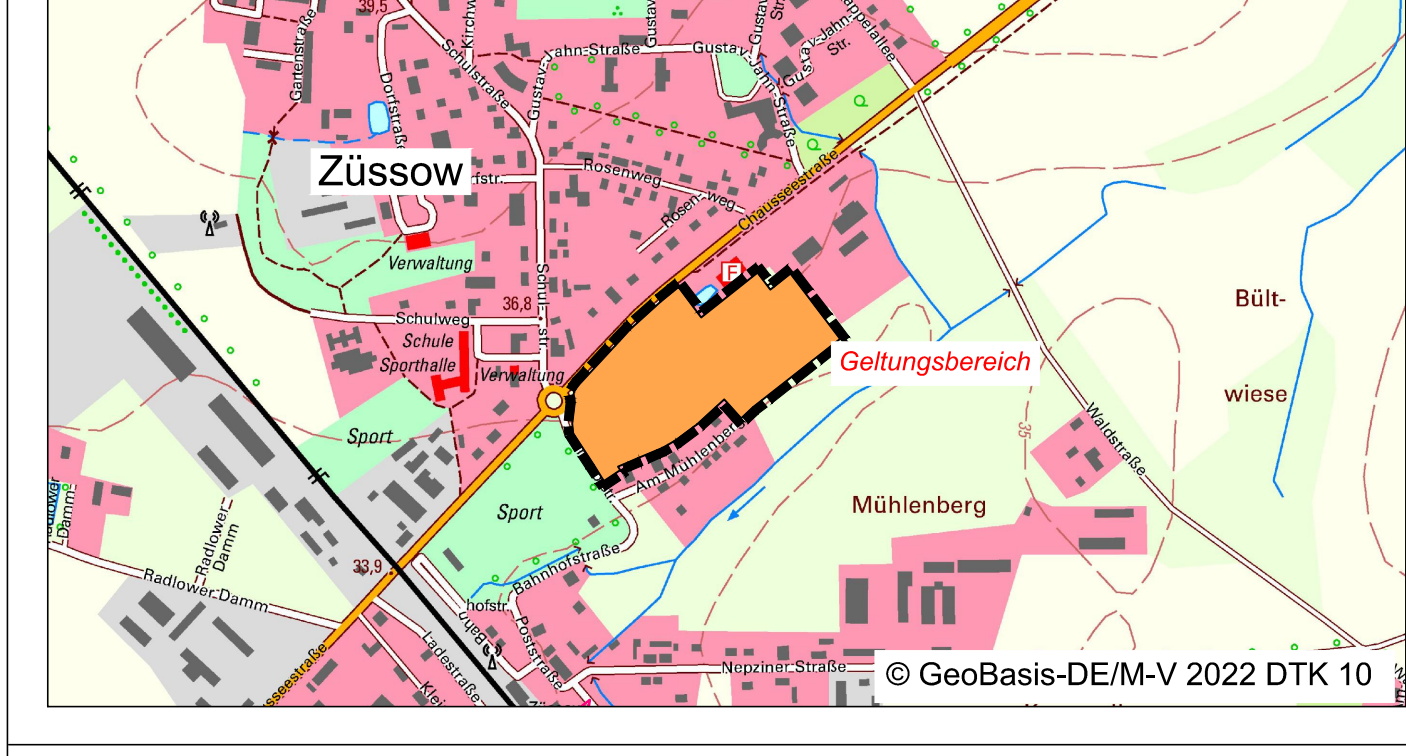
Züssow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister



Maßstab: ohne

Maßstab: ohne



## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Mühlberg" der Gemeinde Züssow

Vorhabennummer: 301031

**BAUKONZEPT** architekten + ingenieure

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Vorentwurf

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

© GeoBasis-DE/M-V 2022 DTK 10

Maif 2024