

Erklärung der Planzeichen ohne Normcharakter

Bestandsunterlagen	Sonstige Planzeichen
bauliche Anlagen/Gebäude	Vorgesehene Parzellierung
Flurstücksnummer	Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung "Lüssow/Borgwallsee"
Flurstücksgrenze	

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV und BauNVO

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß
FH	Firsthöhe als zulässiges Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze	
Einzelhäuser	Doppelhäuser
max. 1 Wo	Maximal eine Wohnung je Wohngebäude
max. 2 Wo	Maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16b sowie Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Grabenerhaltung
--

5. Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet WA mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 4 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
 - Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 6 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO:
 - Ferienwohnungen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie § 18 Absatz 1 und § 20 Absatz 1 BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - Der Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnseite der ausgebauten Erschließungsstraße rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.
 - Als Oberkante gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Bauweise**
 - Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA sind in offener Bauweise zu errichten.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Grundstücksbereiche innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m bebaut werden.
 - Als Ausnahme dürfen die festgesetzten südlichen Baugrenzen durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m überschritten werden.
 - Die zur Umgrenzung von Flächen für die Grabenerhaltung gerichteten Baugrenzen dürfen um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V i. V. m. BNatSchG)**
 - Anpflanzung von Einzelbäumen**
 - Auf jedem Wohngrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Baumanpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes auf dem Grundstück erfolgen.
 - Bei Ausfall sind Ersatzbäume anzupflanzen.
 - Die Baumart für die Anpflanzung ist aus der Pflanzliste zu wählen.

- Baumqualität**
 - Laubbäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), mit einem Stammumfang von 16-18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10-12 cm, mit einem Dreieck zu pflanzen.
 - Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
 - Innenhalb der ersten 5 Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume zu wässern.
 - Der Dreieck ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
 - Innenhalb der ersten 10 Jahre sind 2-3 Erziehungschnitte durchzuführen.
 - Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m² versiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m² Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen.
 - Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Baureise vor Beschädigung zu schützen.
- Erhalt von Bäumen und Hecken**

Bei Verlust sind Bäume und Hecken nachzupflanzen und durch Ersatzpflanzungen derselben Baum- und Strauchart sowie Qualität entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB)**
 - Schutzmaßnahme S: Gehölzschutz**
 - Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach R SBB (2023) vor Beschädigungen zu schützen.
 - Dabei ist zu beachten, dass nicht nur ein Radius von 3 m um einen Baum zur Schutzzone gehört, sondern der Kronenumfang zuzüglich 1,5 m.
 - Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, Ablagerung von Baumaterialien oder ein Befahren erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronenraumbereich sind in wurzel-schonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.
 - Es sind Schutzzaune vorzusehen, die nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.
 - Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Risschäden zu vermeiden.
 - Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.
 - Minderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

 - Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
 - Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
 - Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.
 - Pflanzliste**

Für die Pflanzliste sowie für Gestaltungsanpflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

 - Baumarten:**

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus spec.	- Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Pyrus spec.	- Birne
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	- Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Betula pendula	- Hänge-Birke	Salix spec.	- Weide
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Castanea sativa	- Ess-Kastanie	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuss	Ulmus spec.	- Ulme
Malus spec.	- Apfel		
 - Straucharten und Kletterpflanzen:**

Clematis viticella	- Waldrebe	Lavendula spec.	- Lavendel
Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfleiferstrauch
Cornus mas	- Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schliehe
Corylus avellana	- Gemeine Hasel		- Johannisbeere
Crataegus spec.	- Weißdorn	Rosa carolina	- Hunds-Rose
Hebecladon	- Gemeiner Felsenrußbaum	Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Heide	Spiraea spec.	- Spierstrauch
- Erzeugung von Strom (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)**

Solaranlagen sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Balkon-Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 86 LBauO M-V und § 9 Absatz 4 BauGB)**
 - Fassadengestaltung**
 - Glassflächen sind anteilig bis zu maximal 35 % je Wohngebäude oder Nebengebäude zulässig.
 - Fassadengestaltung ist zulässig.
 - Dachgestaltung**
 - Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - Garagen, Stellplatzüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.
 - Dachbegrenzung ist zulässig.
 - Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**
 - Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, straßenseitigen Baugrenze ist die Lagerung von Müllbehältnissen nicht zulässig.
 - Müllbehältnisse dürfen nur zur Abholung durch die örtliche Müllabfuhr im Bereich zwischen der Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, straßenseitigen Baugrenze abgestellt werden.
 - Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baugebietes sind zu begrünen.
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen der Wohngrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.
 - Mauern als massive freistehende und flache Bauwerke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
 - Einfriedungen der Grundstücke im Bereich der Sichtdreiecke der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.
 - Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
 - Mauern sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
 - Ordnungswidrigkeiten**
 - Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 4 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.
 - Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 - Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern**
 - Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
 - Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Anzeigegepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
 - Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Bodenschutz**
 - Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
 - Treten während der Baumaßnahme Überschusssubstanzen auf oder ist es notwendig Fremdböden aufzubringen, so haben entsprechend § 7 BSchG die Pflichten der Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 8 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zarendorf gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom
 - Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - Garagen, Stellplatzüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.
 - Dachbegrenzung ist zulässig.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist im Rahmen einer Vorstellung bei der Sitzung der Gemeindevertretung am durchgeführt worden.

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Montag	09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, am auf den oben genannten Internetadressen der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ergänzend wurde die Bekanntmachung am im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Montag	09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, am auf den oben genannten Internetadressen der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ergänzend wurde die Bekanntmachung am im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Bahnhofstraße südlich Katharinenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter/www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html - und unter/www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html - am ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurde die Bekanntmachung am im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrensdorf" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zarendorf von der folgenden Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Bahnhofstraße südlich Katharinenberg"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

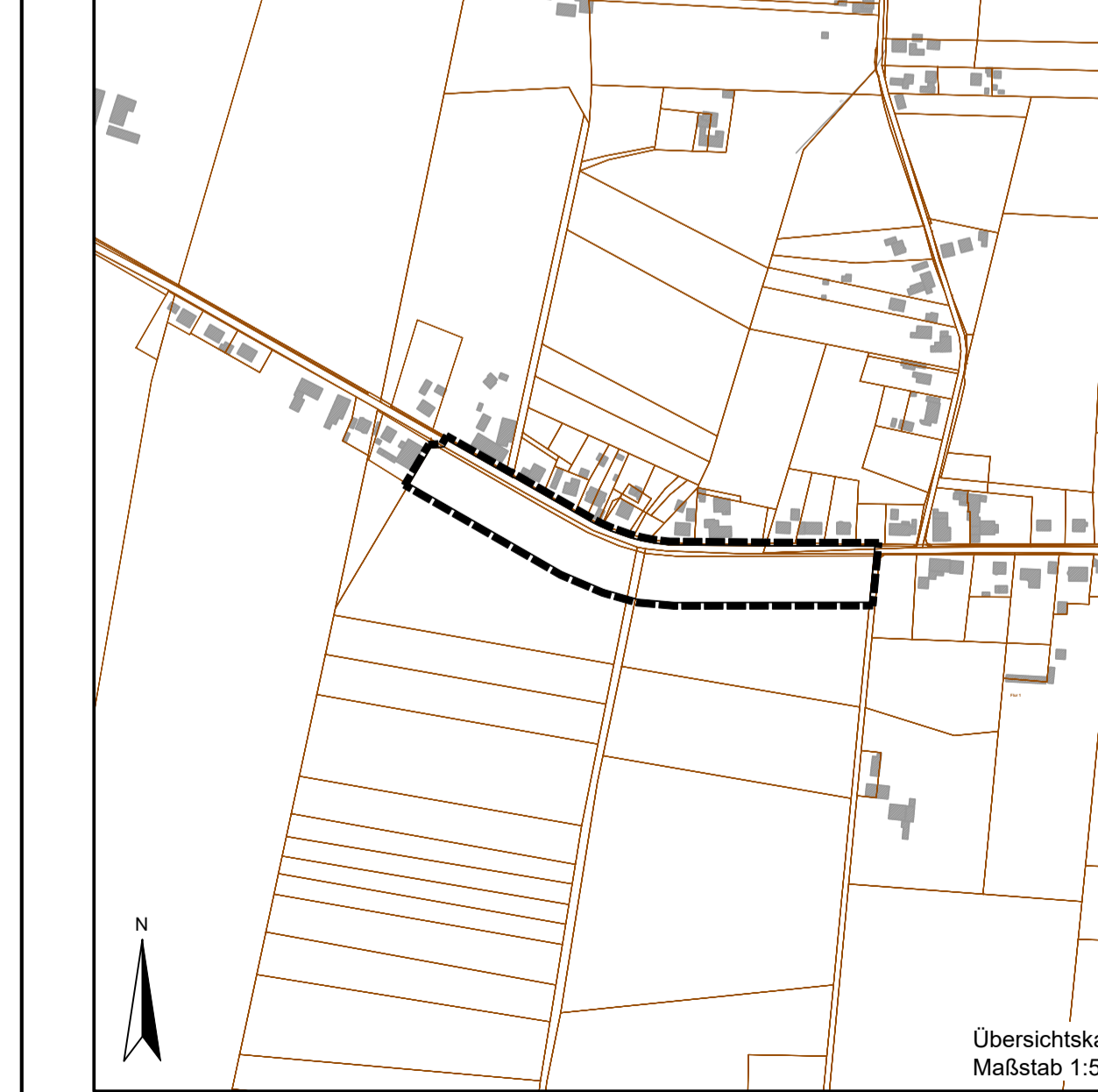
Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Zarendorf, den	Röver, Bürgermeister
----------------	----------------------

Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Bahnhofstraße südlich Katharinenberg" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Vorentwurf



begleitet durch: IPO GmbH
Stand: März 2026
Amt Niepars
Baumt
Gartenstraße 69 b
18442 Niepars