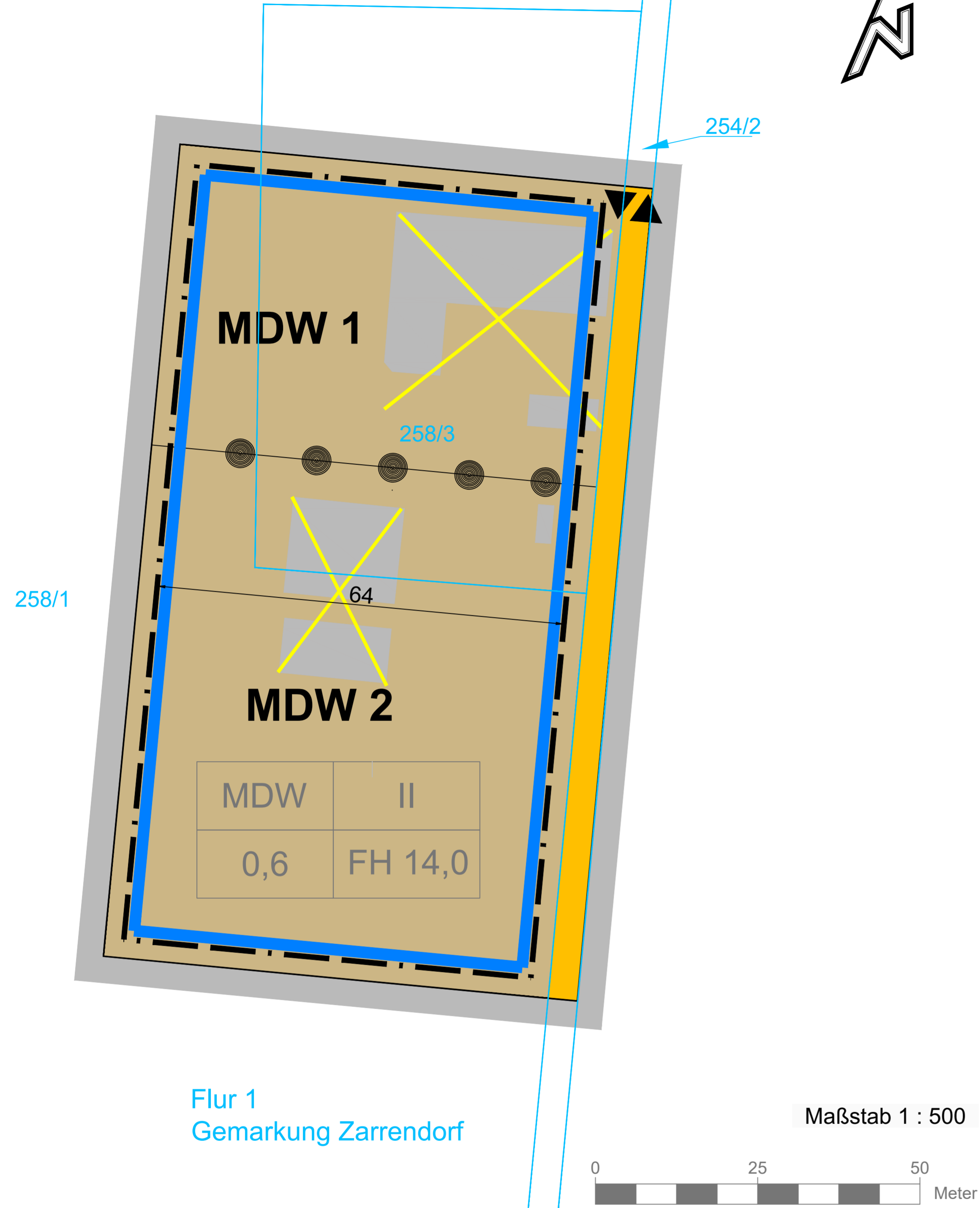


Bebauungsplan Nr. 6 "Südliche Bahnhofstraße" Gemeinde Zarrendorf Planzeichnung (Teil A)



Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
 - MDW Dörfliche Wohngebiete (§5a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Ein-/ Ausfahrt
- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNVO
 1. Bezeichnung des Gebietes
 2. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 3. Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 4. Festsetzungen zur Höhe
 - GH Gebäudehöhe
 - OKFF Oberkante Fertigfußboden
 - FH Firsthöhe
- Für den Abriss vorgesehene Gebäude und Anlagen
- Bemaßung in Metern

Nachrichtlich

- 258/1 Flurstücksnummer
- Katasterlinie
- Gebäude im Bestand

Text (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Dörfliches Wohngebiet MDW mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 5a sowie § 1 Absatz 5 BauNVO)
 - Die Dörflichen Wohngebiete MDW 1 und MDW 2 dienen der Unterbringung baulicher Anlagen eines nebergewerblichen Landwirtschaftsbetriebs und eines Wohngebäudes.
 - Die im Dörflichen Wohngebiet MDW gem. § 5a Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
 - Die gem. § 5a Abs. 2 zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.
 - Die gem. § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 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)
 - Grundflächenzahl
 - Für das Dörfliche Wohngebiet MDW ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
 - Geschossanzahl
 - Für Wohngebäude ist eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen
 - Bauliche Anlagen sind mit einer maximalen Höhe von 14,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche des Mittelpunkts der baulichen Anlagen.
- Zeitliche und bedingte Befristung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Wohnnutzung im MDW 1 ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung eines Wohngebäudes im MDW 2 unzulässig. In der Folge sind im MDW 1 nur noch bauliche Anlagen für die Nutzung durch die Landwirtschaft zulässig.
- 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)
 - Gesetzlicher Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen**
 - in Bearbeitung
 - Schutzmaßnahmen**
 - in Bearbeitung
 - Kompensationsmaßnahmen**
 - in Bearbeitung

Hinweise

Kataster
Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Bodenarbeiten
Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartig muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB vom Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am auf der Internetseite des Amtes Niepars unter <https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html>.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden. Die Planungsanzeige ist am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung vom Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Begründung wurden am auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter: <https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html> veröffentlicht. Ergänzend wurde die Einsichtnahme während der Dienststunden im Amt Niepars gemäß § 3 Absatz 1 BauGB gewährleistet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung Zarrendorf hat am den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter: <https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html> veröffentlicht.

Ergänzend haben die Unterlagen im Zeitraum bis im Amt Niepars öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann zur Niederschrift oder schriftlich vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, unter den oben genannten Internetadressen der Internetseite des Amtes Niepars am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter der oben genannten Internetadresse des Bau- und Planungsportals M-V eingestellt.

Die Beteiligten nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

Greifswald, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

Ergänzend wurde die Bekanntmachung im Internet auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter: <https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html> 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 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Südliche Bahnhofstraße" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zarrendorf vom folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 6 "Südliche Bahnhofstraße"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr.6 "Südliche Bahnhofstraße" Gemeinde Zarrendorf

Vorentwurf Stand: Mai 2026 Maßstab 1 : 500



Planverfasser: **IPA** Ingenieurbüro
IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNGSORGANISATION
Storchenhöhe 7+17489 Greifswald
Tel. 03834 888790 • ipo@ipogmbh.de

Bauftragung:
Marcus Brehmer
Bahnhofstraße 39
18510 Zarrendorf