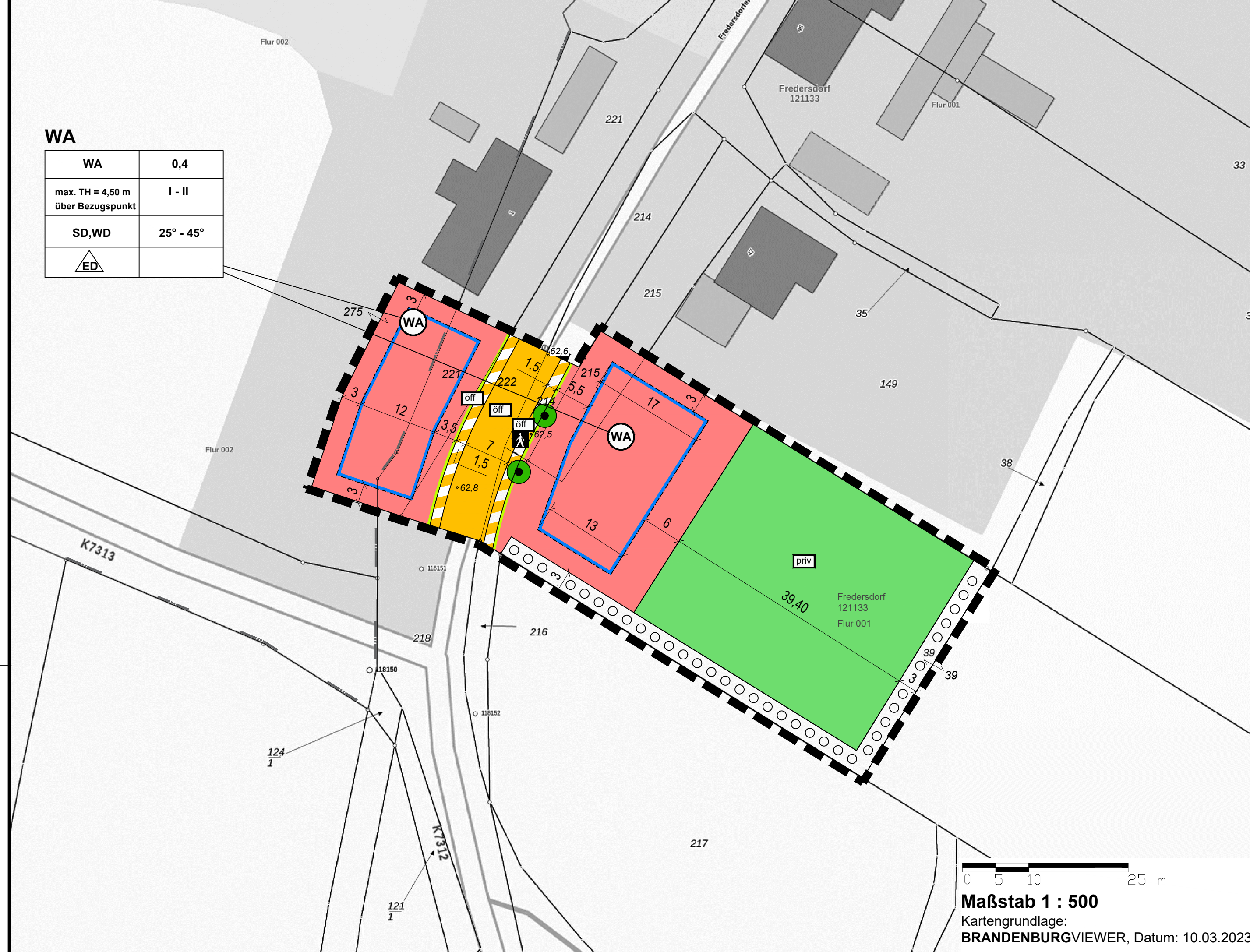


# SATZUNG DER GEMEINDE ZICHOW, OT FREDERSDORF über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 "WOHNBEBAUUNG FREDERSDORF"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zichow vom ..... folgende Satzung mit der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

## Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Fredersdorf  
Flur 1, Flur 2



<b>WA</b>	<b>0,4</b>
max. TH = 4,50 m über Bezugspunkt	I - II
SD, WD	25° - 45°

## GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Planbereich wird begrenzt durch:  
nördlich: Wohnbebauung des Ortsteils Fredersdorf  
südlich: landwirtschaftliche Nutzflächen und Kreisstraße  
östlich: landwirtschaftliche Nutzflächen  
westlich: Strauchhecke

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

- |  |   |
|--|---|
| <b>1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>             |
| Allgemeines Wohngebiet   | § 4 BauNVO                                |
| 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)   | § 16 Abs. 2 BauNVO                        |
| I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  | § 20 Abs. 1 BauNVO                        |
| SD Satteldach  |   |
| WD Walmdach  |   |
| max. TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt   |   |
| 25° - 45° Dachneigungswinkel   |   |
| nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |   |
| <b>1.2 Bauweise, Baugrenzen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>             |
| Baugrenze  | § 23 Abs. 3 BauNVO                        |
| <b>3. Verkehrsflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>            |
| Straßenbegrenzungslinie  |   |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche  |   |
| öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  Fußweg   |   |
| <b>4. Grünflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</b> |
| private Grünfläche   |   |
| <b>5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> |   |
| Baum - Erhaltungsgebot   | § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB        |
| Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Heckenpflanzung     | § 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB      |
| <b>6. Sonstige Planzeichen</b>   |   |
| Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes   | § 9 Abs. 7 BauGB                          |
| <b>7. Darstellungen ohne Normcharakter</b>   |   |
| Flurstücksgrenzen mit -nummer sowie vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten   |   |
| Maßkette / Bemaßung  |   |
| Flurgrenze   |   |
| Hauptebäude mit Hausnummer   |   |
| Höhenpunkt gem. DGM 1m Auflösung Brandenburg v. 23.01.2012   |   |

## VERFAHRENSVERMERKE

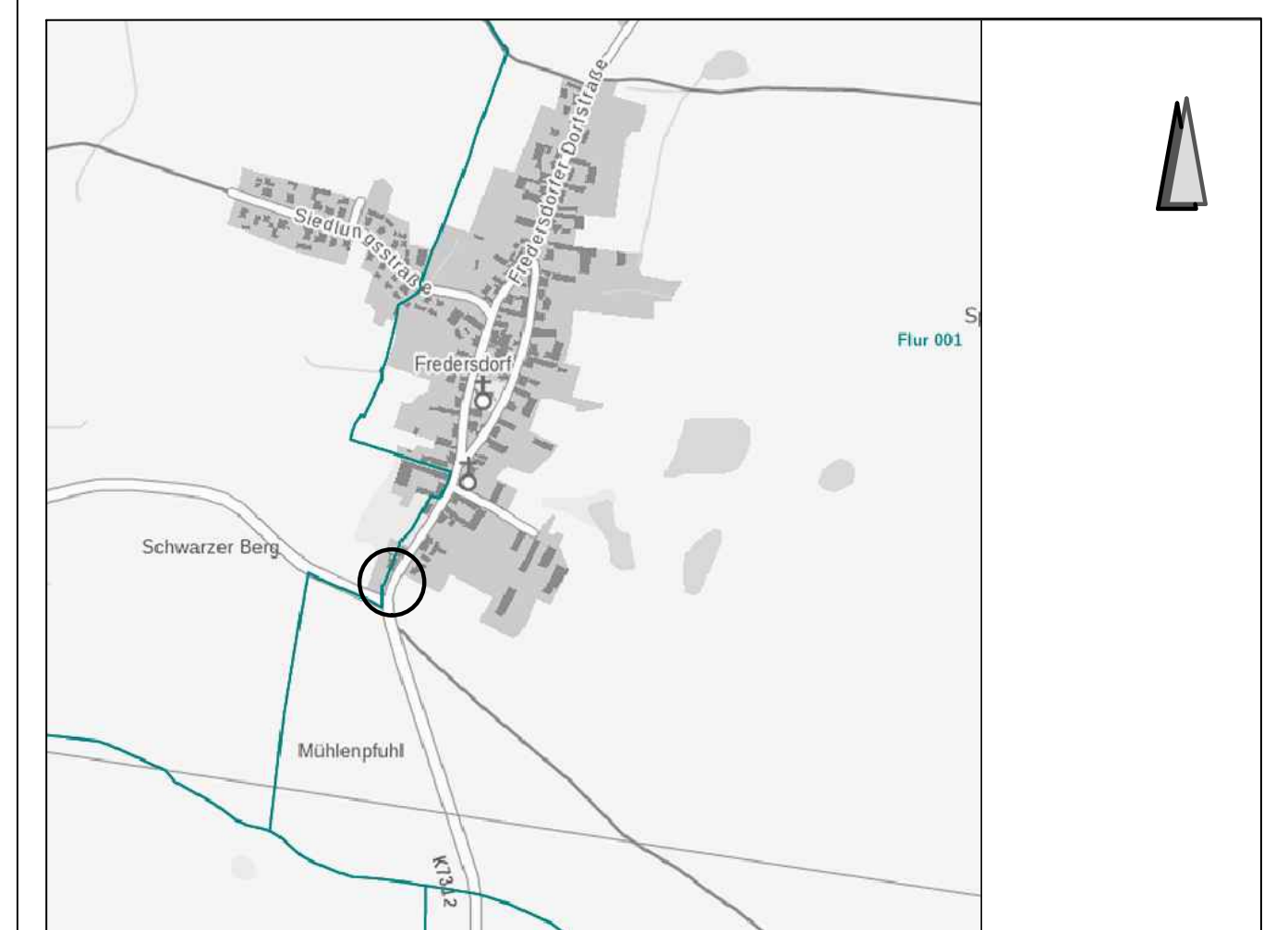
- Die Gemeindevertretung Zichow hat am 05.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt für das Amt Gramzow bekannt gemacht.  
  
Gramzow, den .....  
die Amtsdirektorin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Art. 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag mit beteiligt worden.  
  
Gramzow, den .....  
die Amtsdirektorin
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ der Gemeinde Zichow sowie die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt Gramzow, Poststr. 25, 17291 Gramzow zu den Öffnungszeiten für jedermann ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Gramzow am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.  
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
  
Gramzow, den .....  
die Amtsdirektorin
- Der Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der ortsüblichen Öffnungszeiten öffentlich für jedermann ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Gramzow am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.  
  
Gramzow, den .....  
die Amtsdirektorin
- Die Gemeindevertretung Zichow hat am ..... die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
  
Gramzow, den .....  
die Amtsdirektorin
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der launungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
  
Prenzlau, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.  
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.  
  
Gramzow, den .....  
die Amtsdirektorin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ 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 Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Gramzow 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 (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
  
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
  
Gramzow, den .....  
die Amtsdirektorin

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 178).
- Planzeilenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl./25, [Nr. 8]).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 G. v. 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17]).
- Hauptsatzung der Gemeinde Zichow** vom 29. Januar 2025

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Quelle: Brandenburg-Viewer DTK10, Feb. 2023

## VORENTWURF

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 "WOHNBEBAUUNG FREDERSDORF" DER GEMEINDE ZICHOW, OT FREDERSDORF

Gemarkung Fredersdorf, Flur 1, Flurstücke teilweise: 39, 214, 215, 221, 222; Flur 2, Flurstück teilweise 275	
Auftraggeber:	Gemeinde Zichow über Amt Gramzow Poststr. 25 17291 Gramzow
städttebauliche Planung :	Ingenieurbüro Strelitz GmbH Parkstraße 1 17235 Neustrelitz Tel.: 03981/206195
Planteil A: M 1:1.000 (970 x 587 mm)	Datum: 18.08.2025

## Text - Teil B

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“**
  - Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]**
    - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO Wohngebäude zulässig.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig.
    - Die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Es wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen**
    - Es wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.
    - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugsystem DHHN2016).
  - Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**
    - Es werden Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.
  - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
    - An der Grenze des östlich der Straße gelegenen Planbereichs ist eine 3 Meter breite Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
  - Baukörper**
    - Das Hauptgebäude ist traufständig zur Verkehrsfläche anzuordnen.
  - Dächer und Dachdeckung**
    - zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer
    - die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens 25° und darf höchstens 45° betragen.
  - Einfriedungen und Vorgärten**
    - Der straßenseitige Abstand des Hauptgebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche ist als erkennbare Vorgartenzone zu gestalten.
    - Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbdurchsichtiger Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden.
    - Schottergärten sind unzulässig..
  - Solaranlagen**
    - Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
    - Solaranlagen müssen sich der Dachform anpassen.