

SATZUNG DER GEMEINDE ZICHOW über den BEBAUUNGSPLAN "WOHNBEBAUUNG LÜTZLOWER WEG ZICHOW"

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:



Text - Teil B

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplan "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow"**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]**
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO Wohngebäude zulässig.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig.
 - 1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
 2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Es wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 von Hundert überschritten werden.
 3. **Höhe baulicher Anlagen**
 - 3.1 Es wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 8,50 Metern festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenangabe ist der dem Bauwerk nächst gelegene Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Höhenbezugssystem DHHN 2016).
 4. **1.1 Baueisen und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**
 - 4.1 Es werden Baulinien und Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.
 - 4.2 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Dieses wird von der Baulinie und der Baugrenze allseitig umgrenzt.
- 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)**
 1. **Baukörper**
 - 1.1 Das Hauptgebäude ist traufständig zur Verkehrsfläche anzuordnen.
 - 1.2 Das Obergeschoss ist als Dachgeschoss zu gestalten
 2. **Dächer und Dachdeckung**
 - 2.1 zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer
 - 2.2 Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens 25° und darf höchstens 52° betragen.
 3. **Einfriedungen und Vorgärten**
 - 2.2.1 Der straßenseitige Abstand des Hauptgebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche ist als erkennbare Vorgartenzone zu gestalten.
 - 2.2.2 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden.
 - 2.2.3 Schottergärten sind unzulässig.
 4. **Solaranlagen**
 - 2.3.1 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
 - 2.3.1 Solaranlagen müssen sich der Dachform- und Neigung anpassen.

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Planbereich wird begrenzt durch:
 nördlich: Brachfläche
 südlich: Dorfstraße und Verbindung nach Gramzow
 östlich: Lützlower Weg mit Wohnbebauung
 westlich: öffentliche Grünfläche und Sportanlage in ca. 50 Metern

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA 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. OK max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen über Bezugspunkt.
 - 40° - 45° Dachneigungswinkel
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1. 2. Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - off öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - off öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg
- 3. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- off öffentliche Grünfläche
- 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Baum - Erhaltungsgebot- § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Firstrichtung
- 6. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenzen mit -nummer sowie vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten
 - Maßkette / Bemaßung in Metern
 - Flurgrenze

III. Hinweise

Die Hinweise werden im Laufe der Planung ergänzt.

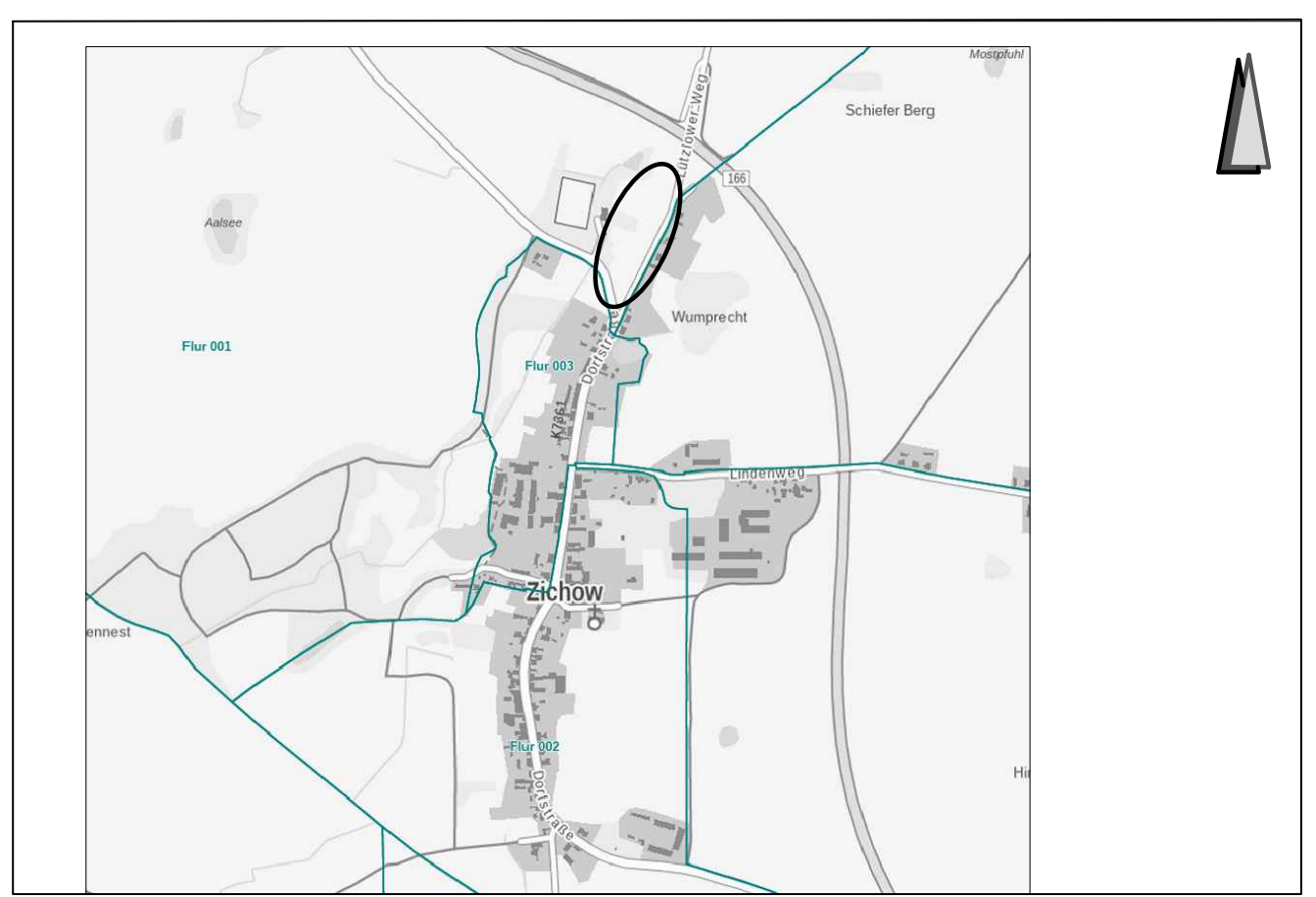
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Zichow hat am 5.9.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt für das Amt Gramzow bekannt gemacht.
 Gramzow, den
 die Amtsdirektorin
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Art. 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag mit beteiligt worden.
 Gramzow, den
 die Amtsdirektorin
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow" 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 Belange sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Gramzow, den
 die Amtsdirektorin
4. Der Entwurf über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow", 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
5. 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 "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow", 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
6. Die verwendete Planunterlagen 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.
 Prenzlau, den
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
 Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow", 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 ausgestellt.
 Prenzlau, den
 Landkreis Uckermark
8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow" 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. 176)
 - Planzeichenverordnung (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. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/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. I/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 "WOHNBEBAUUNG LÜTZLOWER WEG ZICHOW" DER GEMEINDE ZICHOW

Gemarkung Zichow,
 Flur 1, Flurstücke 132, 133, teilweise 131

Auftraggeber: Gemeinde Zichow
 über
 Amt Gramzow
 Poststr. 25
 17291 Gramzow

städtebauliche 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