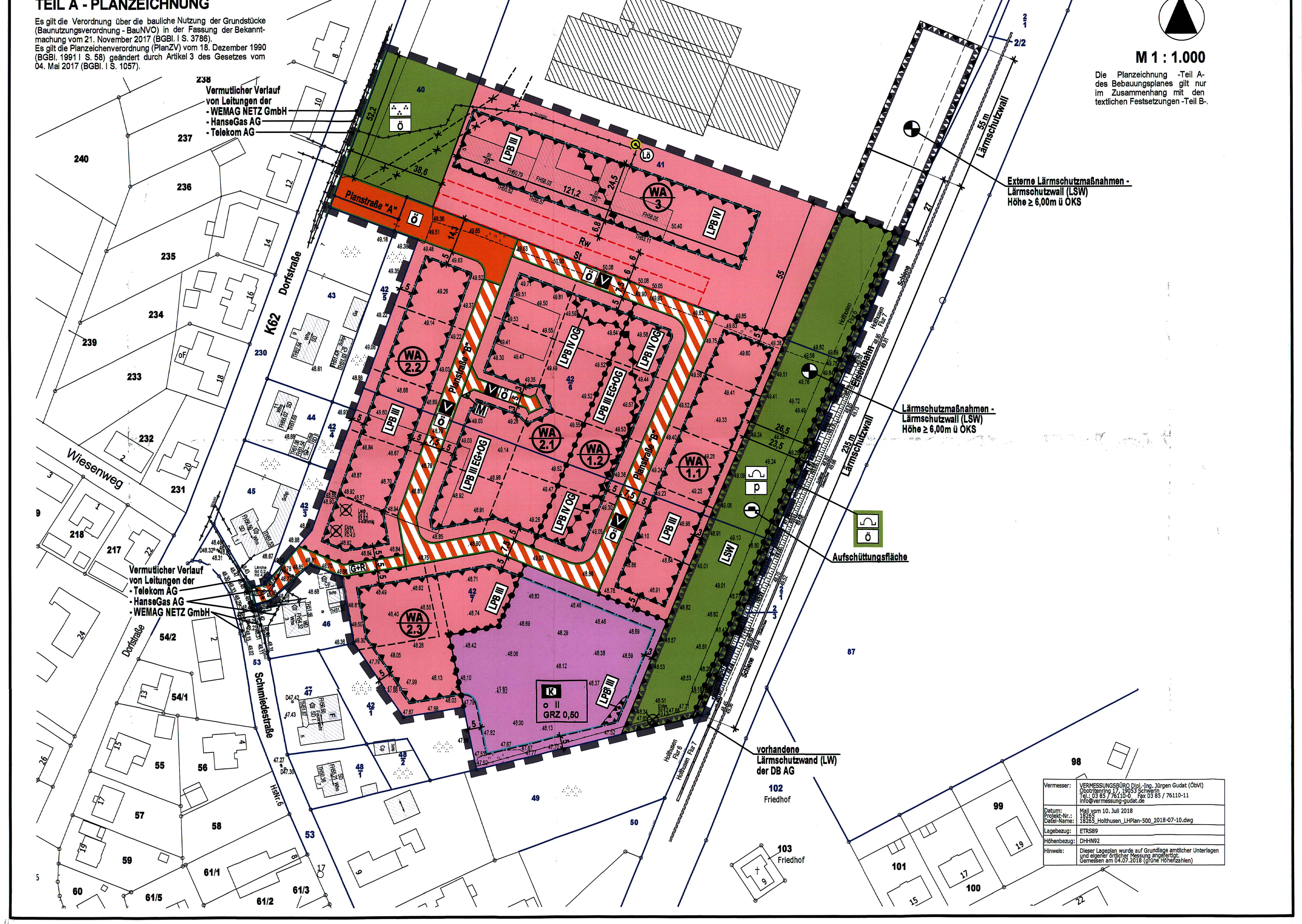
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 FÜR DIE TEILFLÄCHE 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 DER GEMEINDE HOLTHUSEN "ORTSZENTRUM HOLTHUSEN" ZWISCHEN GEMEINDEHAUS UND FEUERWEHR IN DER SCHMIEDESTRAßE UND DEM LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

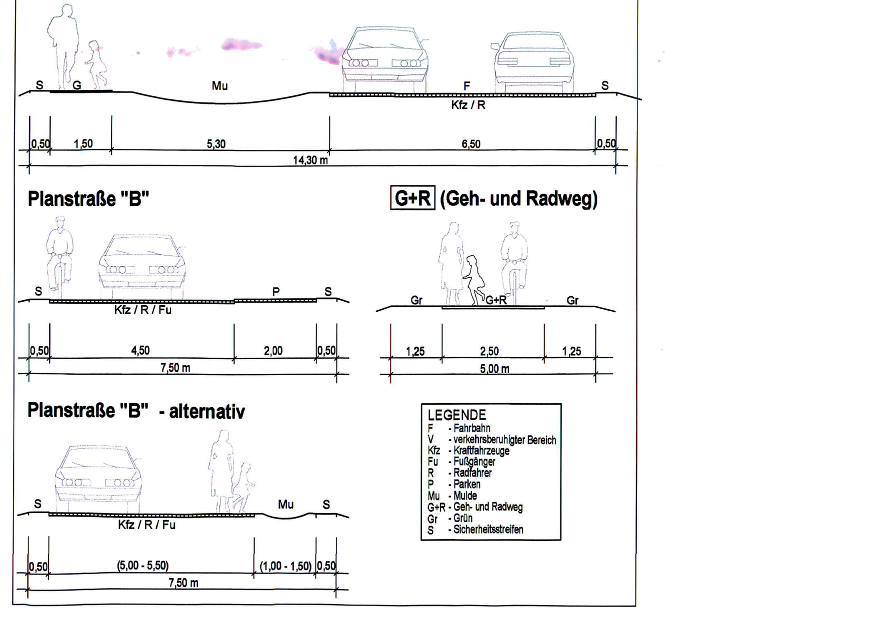


LAGE AUF DEM LUFTBILD

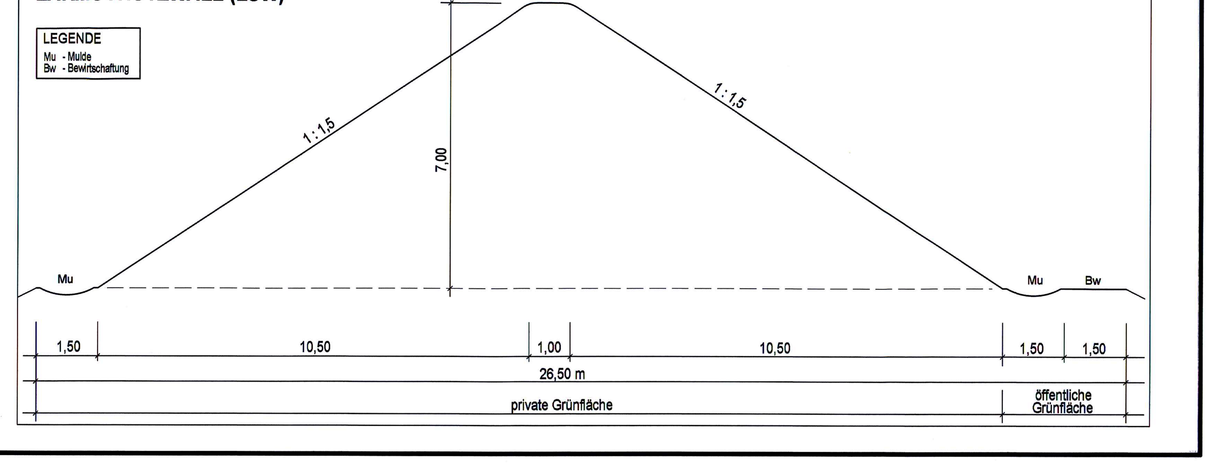
NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA 1.1 + WA 1.2	WA 2.1 + WA 2.2 + WA 2.3	WA 3
Art der Nutzung	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	II	II
Bauweise	E o	E o	E a
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,30	0,30
GH - Gebäudehöhe	GH_{max} = 7,00 m	GH_{max} = 10,00 m	GH_{max} = 11,00 m
DN - Dachneigung	DN < 30°	—	—

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFILE



EMPFEHLUNG FÜR DEN LÄRMSCHUTZWALL (LSW)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 und 18 BauNVO
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,30	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH_{max} 10,00m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	Par. 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
K	Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigten Bereich - Mischverkehrsfläche	
Ö	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
G+R	Geh- und Radweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
M	Müll (Abfallbehälter)	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
P	private Grünfläche	
Ö	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Schutzgrün	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St / Rw	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - St = Stellplätze - Rw = Regenwasserversickerung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Zweckbestimmung: Lärmschutzwand (LSW) i.V.m. Teil B - Text, Pkt. I.7.1	
LPB III	Zweckbestimmung: Lärmpegelbereich (LPB) i.V.m. Teil B - Text, Pkt. I.7.2	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Gemeinde Holthusen	Par. 9 Abs. 7 BauGB
6,00m ü OKS	Oberkante Schiene (OKS), z.B. 6,00m ü OKS	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
42/6	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
5	Bemaßung in Metern
	vorhandenes Gebäude
	vorhandener Weg in öffentliche Grünfläche und Baufläche im Bestand
Lö	vorhandener Löschwasser-Tiefbrunnen (Lö), Lage ungenau
	vorhandene Lärmschutzwand (LW) der Deutschen Bahn AG
× 49.03	Höhenangaben in Meter über DHHN 92
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Weg

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichen	Erläuterung
DN < 30°	Dachneigung (DN) kleiner 30°

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 DER GEMEINDE HOLTHUSEN „ORTSZENTRUM HOLTHUSEN" ZWISCHEN GEMEINDEHAUS UND FEUERWEHR IN DER SCHMIEDESTRAßE UND DEM LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2, WA2.3 und WA3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Gartenbaubetriebe und

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2, WA2.3 und WA3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Ferienwohnungen/ Ferienhäuser im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2 und WA2.3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

2.1.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen.

2.1.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf mit Solaranlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.1.4 Der Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe im Gebiet WA3 liegt bei 50,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

2.1.5 Der Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe in den Gebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2 und WA2.3 liegt bei 49,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

2.2 Grundflächenzahl
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert ist zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 In den Gebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2 und WA2.3 gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 In dem Gebiet WA 3 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF "KINDERTAGESSTÄTTE" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte.
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
- Räume für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),
- Räume für die Verwaltung der Kindertagesstätte,
- Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume, u.ä..

Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:
- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
- Stellplätze,
- Nebengebäude.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Gebietes WA 3 sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Gebiet WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwischen der östlichen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze und dem Lärmschutzwall zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in den Gebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2 und WA2.3 zwischen straßenseitiger Baugrenze und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig. Diese Bereiche (Vorgartenbereiche) sind ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur eingefriedete Abfallbehälter ausnahmsweise zulässig.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Gebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2 und WA2.3 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

7.1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 6,00 m über dem Bezugspunkt zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage des Lärmschutzwalls gilt die Oberkante Schiene an dem Lärmschutzwall nächstgelegenen Punkt der Schiene. Hierbei ist die in Betrieb befindliche Gleisanlage maßgebend. Es gilt die gutachterlich bestimmte Gesamtlänge des Lärmschutzwalls von 235 m parallel zur Gleisanlage, solange die Realisierung des Teilgebietes WA 3 nicht erfolgt. Der Lärmschutzwall verläuft bei Realisierung des Teilgebietes WA 3 auf der gesamten Länge des Plangebietes und über den Plangeltungsbereich hinaus in einer Gesamtlänge von 290 m parallel zu der Gleisanlage.

7.1.2 Im Gebiet WA1.1 ist der Ausbau des Dachgeschosses für schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen unzulässig. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

7.2.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden bei Neu-, Um- und Ausbauten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109[1], Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches gelten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III bis IV für die zur Bahnanlage (Lärmquelle) und der dazu senkrechten Gebäudeseiten. Für die vollständig von der Bahnstrecke abgewandte Gebäudeseite kann die Anforderung um eine Lärmpegelbereichsstufe reduziert werden.

7.2.2 Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109[1], Tab. 8 - Auszug).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Raumart: Büroräume[1)] und ähnliches
	dB(A)	erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

[1)] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109[1] sind zu beachten.

7.2.3 Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich LPB III mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten. Vorzugsweise ist dies durch eine schallgedämmte mechanische Lüftung zu realisieren, die den hygienisch notwendigen Luftaustausch öffnungsunabhängig sicherstellt. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.

7.2.4 Von dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage des DIN 4109[1] die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

7.2.5 Von dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn für diesen Bereich eine Nutzung in der Nacht ausgeschlossen werden kann. In diesem Fall ist der Lärmpegelbereich aus dem Außenlärmpegel „Tag" zu bilden. Dies ist für Wohnräume nicht anzunehmen.

7.2.6 Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

Andere immissionsschutzrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

7.3 Vorkehrungen zum Erschütterungsschutz

7.3.1 In den Allgemeinden Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind die Gebäude in Abhängigkeit der Entfernung mit schwingungsisolierenden Maßnahmen zu versehen, um der Einhaltung der Anhaltswerte nach DIN 4150-2:[3] 1999-06 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" bzw. den Vorgaben der VDI 2038 zu genügen.

Abstand 1. Bahngleis-Bebauung	...ndiger Abminderungsfaktor der Erschütterungen (mindestens..empfohlen)
28 m	0,79 - 0,50
50 m	0,83 - 0,57
100 m	0,95 - 0,68
150 m	1,00 - 0,82

Die Ausbildung einer massiven Bodenplatte wird nicht als ausreichend betrachtet. Daher die Planung und Ausführung einer elastischen Lagerung.
(a) Anordnung von Elastomerlagern zwischen Untergeschoss (UG) und Erdgeschoss (EG) oder
(b) Anordnung von Elastomerlagern unterhalb der Gründung und senkrecht an der Außenwand zur Bahnstrecke durchzuführen.

7.3.2 Davon unbeschadet bleibt eine individuelle Schwingungsuntersuchung im Einzelfall.

8. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

8.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1.1 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist parkartig zu entwickeln. Vorhandene Anpflanzungen sind zu erhalten und in die Parkanlage zu integrieren. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlage von Wegen und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.8.3 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung der Parkanlage gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erfolgt erst, wenn die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr erforderlich ist.

8.1.2 Private Grünfläche – Schutzgrün
Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist als Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindesten 6,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (OKS - Oberkante Schiene) herzustellen. Die Wallsteigung beträgt zu beiden Seiten je 1:1,5. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von 1,00 m herzustellen. Am Wallfuß zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist eine Sickermulde auf einer Breite von 1,50 m herzustellen. Der Lärmschutzwall ist zu begrünen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Sträuchern und Bodendeckern ist zulässig. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.8.3 zu verwenden.

8.1.3 Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen und zu pflegen. In Angrenzung an den Wallfuß ist eine Sickermulde mit einer Breite von 1,50 m herzustellen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist die Anlage eines wassergebundenen Weges zulässig.

8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 30.944 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) werden über die externe Kompensationsmaßnahme (eKM) „Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung und Nutzungsverzicht" kompensiert.
Die Eingriffe in den Baumbestand werden gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007) ermittelt. Demnach sind für die Rodung von 3 Bäumen 2 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Für die 2 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die 2 Ausgleichspflanzungen erfolgen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage", anteilig auf dem Flurstück 40, der Flur 6, in der Gemarkung Holthusen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt I.8.3 zu verwenden.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgendem Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher: Höhe 125/150 cm,
Bodendecker: Höhe 40/60 cm.
Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
Sträucher: Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heckenmyrthe „Maigrün" (Lonicera nitida), Chenault-Schneebeere (Symphoricarpos x chenaultii), Purpurbeere (Symphoricarpos x doorenbosii).
Bodendecker: Efeu (Hedera helix), Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida), Bodendeckerrosen (Rosa spec.), Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.).

9. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

9.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Aufnahme der Nutzung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109[2] erst zulässig, wenn der in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwall gemäß der textlichen Festsetzung I. 7.1.1 errichtet worden ist.

9.2 Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch die Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachneigung
Dächer sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 und WA1.2 als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig.

1.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 qm zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

2. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen.

3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

3.1 Abfallbehälter
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der festgesetzte Müllbehältersammelplatz.

3.2 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt zulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften II.1 nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale, kein ausgewiesener Denkmalbereich und keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern der zuständigen untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

2. BODENSCHUTZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. MUNITIONSFUNDE
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.
Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

4. BUNDESWEHR
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

5. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG
Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren gesondert zu beteiligen und eine Stellungnahme ist einzuholen.
Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/ Genehmigung des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aufgrund von Einwirkungen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, insbesondere Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, sind ausgeschlossen.
Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz-oder Abwehrmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
Dem Bahngelände und den Entwässerungsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen Abwässer jeglicher Art nicht zugeleitet werden. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der Deutsche Bahn AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und sind bei Beschädigung wiederherzustellen.
Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

6. ANFORDERUNGEN AN DIE SICHERUNG DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZES
Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" ist eine Nutzung im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.

7. EXTERNE LÄRMSCHUTZMAßNAHME
Auf der festgesetzten Fläche für externe Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist auf einer Länge von 82,0 m ein Lärmschutzwall, als Verlängerung des innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Lärmschutzwalls, herzustellen. Der externe Lärmschutzwall ist entsprechend den Festsetzungen I. 7.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen, I.8.1.2 Private Grünfläche – Schutzgrün und I.8.1.3 Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün herzustellen, zu begrünen und zu pflegen.

8. ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ
In den Allgemeinden Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind die Gebäude in Abhängigkeit der Entfernung mit schwingungsisolierenden Maßnahmen zu versehen, um die Einhaltung der Anhaltswerte nach DIN 4150-2: 1999-06 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" bzw. den Vorgaben der VDI 2038 zu genügen. Zur Dimensionierung des erforderlichen Erschütterungsschutzes wurde das „Gutachten Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs", Sachverständigen- und Ingenieurbüro, Dr.-Ing. Ulf Lichte, Projektnummer E882_GA_001, Stand 12.07.2019 sowie die „1. Ergänzung Gutachten Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs" Projektnummer E882_GA_003 (1. Ergänzung), Stand 10.03.2020, erstellt. Dieses ist im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf einzusehen.

9. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE
Externe Kompensationsmaßnahme - eKM
Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 30.944 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ist anteilig auf dem Flurstück 332, der Flur 6, in der Gemarkung Holthusen, angrenzend zu der bereits mit Gehölzen bestandenen Fläche im westlichen Bereich des Flurstücks auf einer Fläche von 8.841 qm Wald anzulegen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Anlage des Waldes erfolgt über die natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30% der Fläche. Für die Initialpflanzungen sind Arten und Pflanzqualitäten mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.
Auf der Kompensationsmaßnahmenfläche sind wirtschaftliche, touristische und sonstige Nutzungen auszuschließen. Davon unberührt bleiben die jagdliche Nutzung, das allgemeine Betretungsrecht, der phytosanitäre Waldschutz sowie die Verkehrssicherungspflicht, soweit die Sicherung oder die Wiederherstellung der Sicherheit zwingend erforderlich sind.
Mit der externen Kompensationsmaßnahme können 30.945 qm KFÄ erbracht werden.

Abb. 1: Lage der externen Kompensationsmaßnahme, unmaßstäbig, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 05.11.2018 zur Verfügung gestellt

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel
Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln (Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen)) sollte der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine besonders geschützten Brutvogelarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Bau-begleitung zu sehen. Die ökologische Baubegleitung ist bei Rodungsarbeiten im gesamten Plangebiet geltend und nur erforderlich, sofern eine Baufeldberäumung außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten vorgesehen ist. Somit werden unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden.
Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.
Ökologische Baubegleitung
Bei Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes zur Beräumung der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.
Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass innerhalb der Gehölzflächen keine wildlebenden Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen.

11. DIN-NORMEN
[1]Die DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen" und [2]DIN 4109-2: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau Teil 2 Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" können im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

[3]DIN 4150-2: 1999-06 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" können im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 23.12.2015 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 15.09.2016 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.1 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.1 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.05.2017 bis zum 15.06.2017 während der Dienststunden im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 26.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit Örtlichen Bauvorschriften und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit Örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.12.2018 bis zum 22.01.2019 während der Dienststunden im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungs-frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Holthusen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; durch Veröffentlichung „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 28.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Holthusen, den 18.05.2020 (Siegel) Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 am 10.07.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Schwerin, den 18.3.20 (Stempel) Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 20.05.2019/ 24.06.2019/ 28.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 10.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Örtlichen Bauvorschriften wurde am 28.10.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.10.2019 gebilligt. Der Satzungsbeschluss vom 28.10.2019 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2020 aufgehoben.

Holthusen, den 18.05.2020 (Siegel) Bürgermeisterin

12. Der Bebauungsplan Nr. 10.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Örtlichen Bauvorschriften wurde am 19.03.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2020 gebilligt.

Holthusen, den 18.05.2020 (Siegel) Bürgermeisterin

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Holthusen, den 18.05.2020 (Siegel) Bürgermeisterin

14. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 sowie die Internetadresse des Amtes Stralendorf und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 27.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Holthusen, den 29.05.2020 (Siegel) Bürgermeisterin

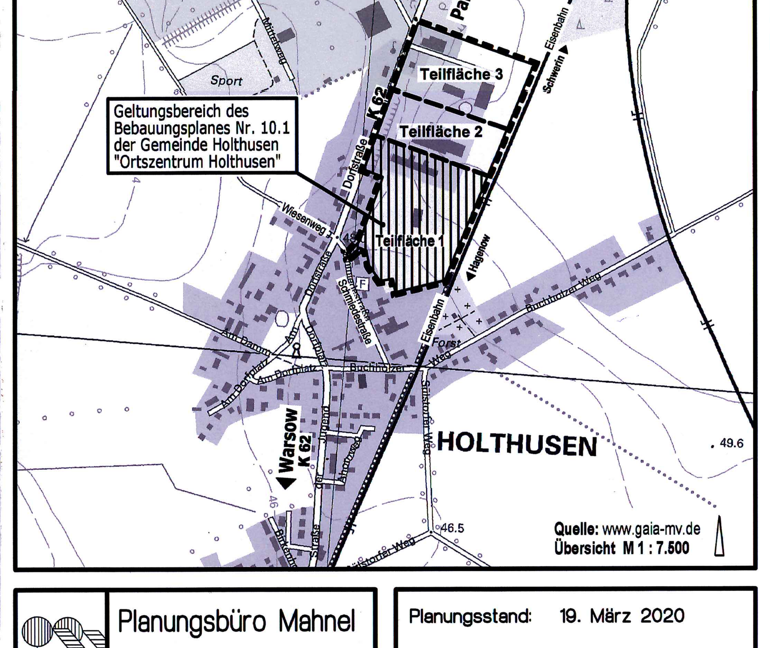
SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 DER GEMEINDE HOLTHUSEN „ORTSZENTRUM HOLTHUSEN" ZWISCHEN GEMEINDEHAUS UND FEUERWEHR IN DER SCHMIEDESTRAßE UND DEM LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen vom 19.03.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.1 der Gemeinde Holthusen „Ortszentrum Holthusen" zwischen Gemeindehaus und Feuerwehr in der Schmiedestraße und dem Landwirtschaftsbetrieb, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Örtliche Bauvorschriften erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 FÜR DIE TEILFLÄCHE 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 DER GEMEINDE HOLTHUSEN "ORTSZENTRUM HOLTHUSEN" ZWISCHEN GEMEINDEHAUS UND FEUERWEHR IN DER SCHMIEDESTRAßE UND DEM LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. März 2020

SATZUNG