Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung Lange Reihe" der Gemeinde Weitenhagen, OT Diedrichshagen

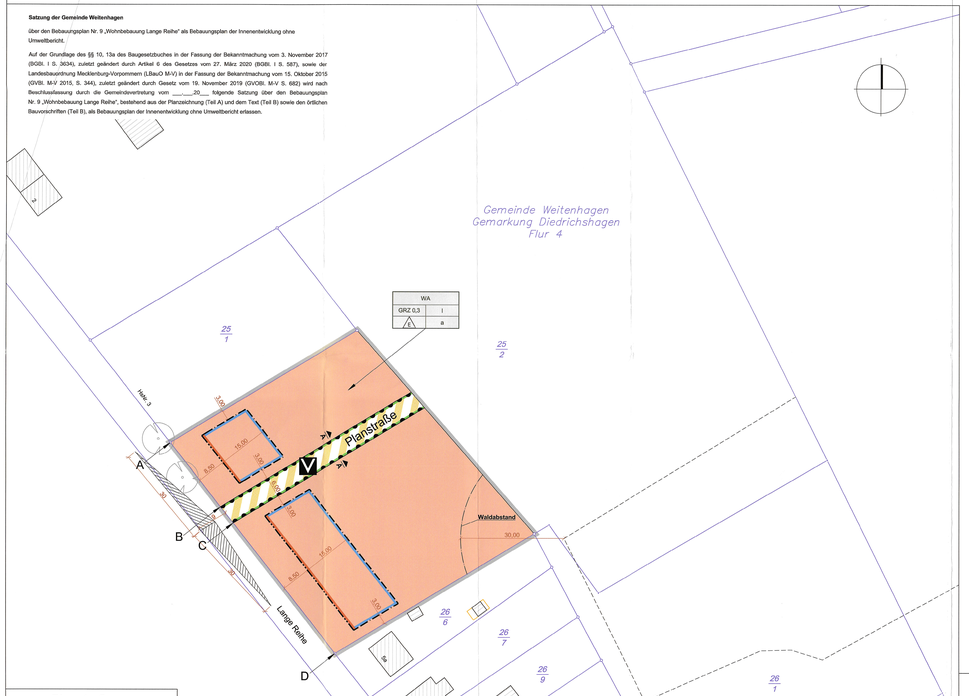
Teil A: Planzeichnung M 1:500

Gemarkung Diedrichshagen, Flur 4, Flurstück 25/2 tfw.

Satzung der Gemeinde Weitenhagen

über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Lange Reihe" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage des §§ 10, 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ___.___.20___ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Lange Reihe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Planstraße
Schnitt A-A

Straßenquerschnitt
(Darstellung ohne Normcharakter)

Plangrundlage

Planzeichnung:
ALKIS®-Datensätze, Auszug, Stand: Juli 2018
untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald

Übersichtsplan:
Darstellung auf der Grundlage der topographischen Karte TK 25

Planzeichenerklärung

(entsprechend PlanZV)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze, hier GRZ 0,3
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier I
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	I	max. Anzahl der Vollgeschosse
Haustyp	△	a	Bauweise

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)

△ — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
- verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Waldabstandsbereich (30 m)
(§ 20 Abs. 1 LWaldG)

Sichtdreieck nach RASt 06 Ziffer 6.3.9.3

6. Darstellungen der Kartengrundlagen

Flurstücksbezeichnung

unvermarkte Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt

vorhandene Gebäude

vorhandener Baum

Wald im Sinne des LWaldG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5.

1.3 Für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig

(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die zulässige Firsthöhe darf ein Höchstmaß von max. 8,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen dient der jeweils höchste Punkt der Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.

2.3 Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.

2.4 Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete, haustechnische Anlagen und Bauteile sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise

3.1 Für alle allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die längste Seite eines Gebäudes darf 15,0 m nicht überschreiten.

3.2 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Zulässige Zahl von Wohnungen

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

5.2 Für Garagen die nicht Bestandteil eines Hauptgebäudes sind und überdachte Stellplätze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zwischen der Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 2 und 5)

7. Sonstige Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8. Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

8.1 Die Dächer auf den Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit einer symmetrischen Neigung von 20° bis 48° zulässig.

8.2 Dacheindeckungen mit Weißblech sind nicht zulässig.

8.3 Solartechnische Anlagen sind zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II. Hinweise

1. Artenschutzfachliche Hinweise

(1) Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGB. I S. 258 [898]) wird hingewiesen.

(2) Die Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.

(3) Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

2. Bodendenkmalschutz

(1) Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998), S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), wird hingewiesen.

(2) Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will und wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, durch welche das Erscheinungsbild oder die Substanz den Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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 (Urmenschenreste, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Waldabstandsbereich

Gemäß § 20 LWaldG i.V.m. WAbstVO M-V bedürfen innerhalb des Waldabstandsbereiches Bauvorhaben als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO der Zustimmung der Landesforst M-V - Forstamt Jägerhof. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Erdwärme

Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage nach §§ 8, 9 WHG eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Weitenhagen vom 10. 09. 2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am 30.09.2019 erfolgt.

Weitenhagen, den 11. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 19.02.2019 beteiligt worden.

Weitenhagen, den 11. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ___.___.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Zugleich wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert.

Weitenhagen, den 11. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2019 bis zum 30.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt öffentlich ausgelegen:

im Amt Landhagen, Theodor-Körner-Str. 36, 17498 Neuenkirchen, während folgender Zeiten:

Montag: 08.30 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag: 08.30 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch: 08.30 Uhr - 12.00 Uhr
Donnerstag: 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.00 Uhr - 17.00 Uhr

Die zur Auslegung bestimmten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB während der Auslegungsdauerdurch zusätzlich in das Internet unter der Adresse https://www.landhagen.de eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass ein Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde ab dem Tag des Abdrucks im amtlichen Mitteilungsblatt der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zusätzlich in das Internet unter der Adresse https://www.landhagen.de eingestellt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Weitenhagen, den 11. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weitenhagen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10. 02. 2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weitenhagen, den 11. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am 09.12.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt.

Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 09.12. 2020 — Siegel — Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wurde am 10. 02. 2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Weitenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Weitenhagen vom 10. 02. 2021 gebilligt.

Weitenhagen, den 11. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist mit Verfügung vom 21. 02. 2021, gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.

Weitenhagen, den 16.03.2021 — Siegel — Jenke, Bürgermeisterin

~~Landkreis Vorpommern-Greifswald, den ___.___.20___ — Siegel — Der Landrat~~

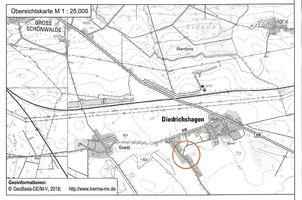
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Weitenhagen, den 26. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25. 02. 2021 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467), hingewiesen worden.
Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen in das Internet unter der Adresse https://www.landhagen.de eingestellt. Nach seiner Ausfertigung wurde der Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Landhagen unter der Adresse https://www.landhagen.de sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplane eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 25. 02. 2021 in Kraft getreten.

Weitenhagen, den 26. 02. 2021 — Siegel — gez. Jenke, Bürgermeisterin



Gemeinde Weitenhagen, OT Diedrichshagen

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung Lange Reihe"

Maßstab 1:500

Stand: Juli 2020, Satzungsfassung