

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
 - Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
 - Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.
 - Innerhalb der mit „B“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Ufervegetation des vorhandenen temporären Kleingewässers zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V**
 - Dacheindeckungen von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
 - Dacheindeckungen von Gebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthrazitfarbiger Farbgebung zulässig.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ 0,40 Grundflächenzahl
 - OK 74,0 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen: F Feuerwehr
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Abwasser
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
 - Grünflächen Zweckbestimmung: Intensivgrünland
- Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
 - Wasserfläche hier: temporäres Kleingewässer mit Ufervegetation
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - G+F - Geh- und Fahrrecht L - Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB**
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
 - vorhandene Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016
 - Bemaßung in Meter
 - Kataster
 - Parzellierungsvorschlag
 - Nutzungsschablone
- III. Nachrichtliche Übernahme**
 - Versorgungsleitung unterirdisch
 - hier: Gasleitung, Abwasserdruckrohrleitung, Wasserleitung
 - vorhandene Baumreihe, gesetzlich geschützt gemäß § 19 NatSchAG M-V

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet Seeweide Werder" der Stadt Penzlin, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

....., den
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Penzlin im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land der "Havelquelle" Nr. am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Penzliner Land, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Penzlin im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land der "Havelquelle" Nr. am sowie auf der Homepage des Amtes Penzliner Land (www.amt-penzliner-land.de/Verwaltung/Amtliche-Bekanntmachungen) bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Stadt Penzlin, den Siegel
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister

Stadt Penzlin, den Siegel
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom, AZ: mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Der Bürgermeister

Stadt Penzlin, den Siegel
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Stadt Penzlin, den Siegel
- Die Genehmigung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land der "Havelquelle" Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Stadt Penzlin, den Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Hauptsatzung der Stadt Penzlin** in der aktuellen Fassung

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

Plangrundlage

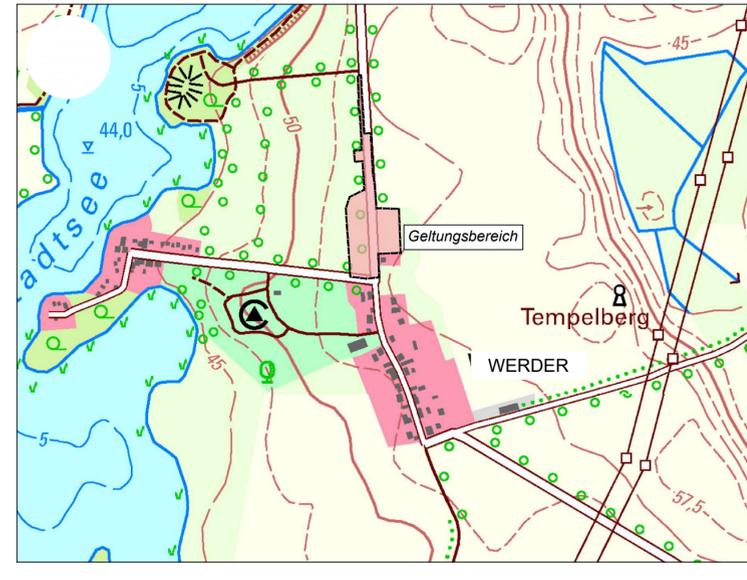
Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Frank Sauder, 17033 Neubrandenburg vom Juni 2024
Lagebezug: ETRS89; Höhenbezug DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.250 dargestellt. Der Geltungsbereich beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich ganz oder teilweise auf die Flurstücke 70/5, 66, 65 und 64 der Flur 3 innerhalb der Gemarkung Werder.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2025





Stadt Penzlin
Bebauungsplan Nr. 26
„Wohngebiet Seeweide Werder“



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Entwurf - Stand Januar 2025