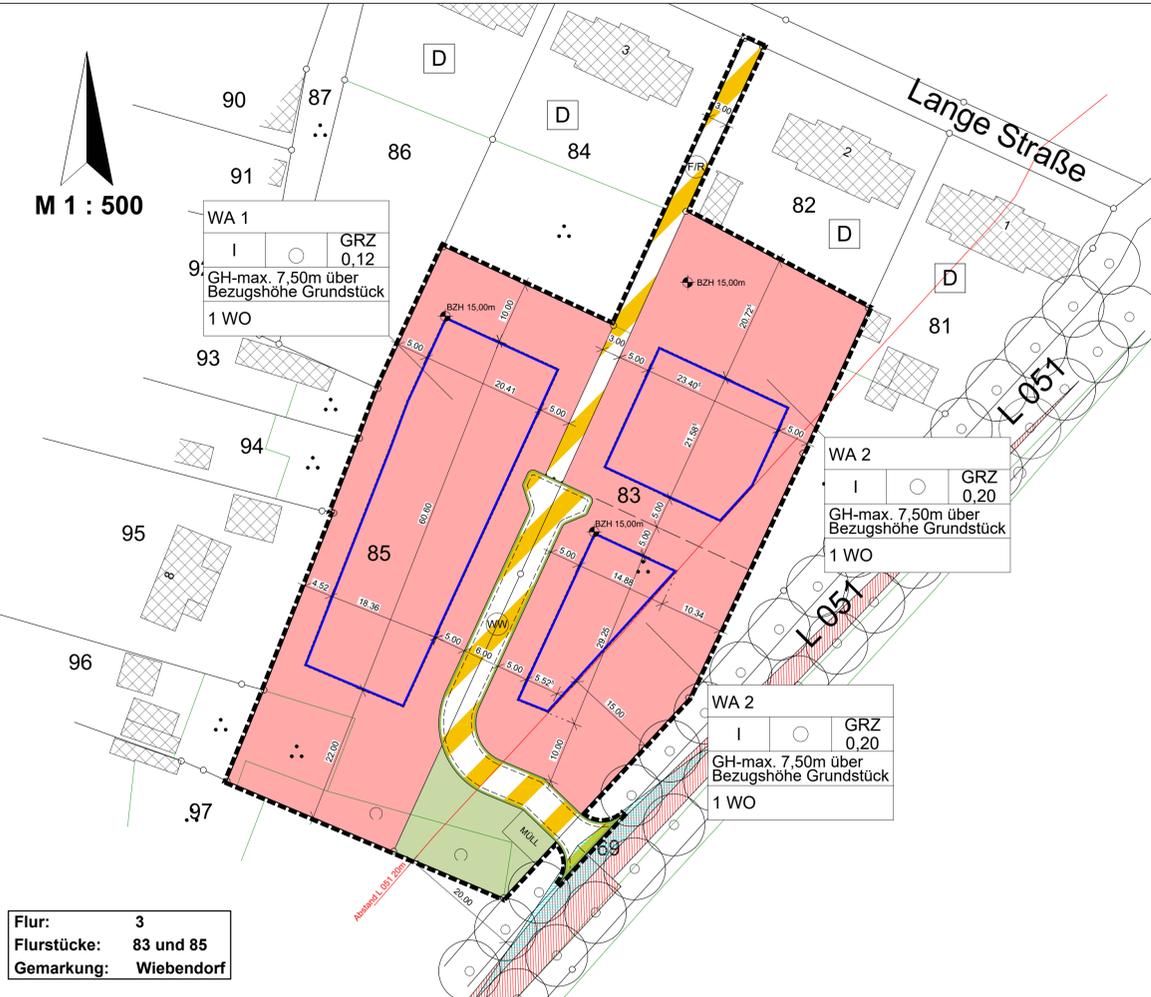


Satzung der Gemeinde Bengerstorf über den Bebauungsplan Nr. 2 Gemeinde Bengerstorf "Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf" -Entwurf-

PLANZEICHNUNG -Teil A-

Es gilt das Baugesetzbuch (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), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802), sowie die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH, § 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GV-ObI, S. 1422)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

Legende

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO und §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet
1 / 2	Kennzeichnung der Teilgebiete, WA 1 und WA 2
WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO, §18 und §19 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl (Teil B, Pkt. 1.2)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. 7,50m	Gebäudehöhe max. 7,50m über DHHN-Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
	Offene Bauweise

4. Grünflächen

§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

	Grünflächen, öffentlich
--	-------------------------

5. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wohnweg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Darstellung ohne Normcharakter

	Bemaßung
	Flurstücksbezeichnung
	Bestandsgebäude
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	BZH 15,00 Bezugshöhe, z.B. Geländehöhe Flurstück 83
	Bereitstellungsfläche zu Abfuhrtagen

TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

- In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Für die ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden gemäß §19 BauNVO folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt: 0,12 für WA 1 und 0,20 für WA 2.
- In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Sinne der §§ 14 und 21a BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.
- Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus und Wohninheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.
- Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur 1 Wohnung (1WO) zugelassen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

2. Höhenentwicklung der Hauptgebäude

- Als Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhen (GH) auf maximal 7,50m im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt der auf den jeweiligen Flurstücken im nordwestlichen Eckpunkt der Baugrenze festgesetzte und in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Höhenpunkt (BZH). Die Höhenangaben der Bezugspunkte beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz DHHN 2016.

3. Gestaltung der Dächer

- Für das Baugebiet WA wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel-Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen sind. An Materialien zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen. Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Wintergärten, Loggien Terrassendächer und Hauseingangsüberdachungen sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen auch Dachbegrünung zulässig. Photovoltaikanlagen sind zugelassen.
- Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze sowie Garagen sind die Außenwandgestaltungen wie bei den Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück auszuführen oder in Holz oder Glas. Flachdächer sind zugelassen.

4. Stellplatzgestaltung

- Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenem Belag) auszubilden. Die Befestigung des Untergrundes ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Ordnungswidrigkeiten

- Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschrift des Teils II der Textlichen Festsetzungen zuwider handelt.
- Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu 250.000,00 (zweihundertfünftausend) (EURO) geahndet werden.

Nachrichtliche Darstellung

§9 Abs.6 BauGB

	Denkmalgeschützte Gebäude "Lange Straße"
	Lindenallee an der L051
	Sichtdreieck(e), Sichtflächen (§ 9 Abs. 6 i.V.m. §37 StrWG)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Bengerstorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf" der Gemeinde Bengerstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2019 und erneut am 16.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgten durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Boizenburg Land und in der Schweriner Volkszeitung, Hagenower Kreisblatt.
- Hinweis zu Verfahrensumstellung: Aufgrund des Wegfallens des § 13b BauGB wurde das Verfahren auf Grundlage des § 215a Abs. 1ff BauGB in ein Verfahren nach § 13a BauGB überführt.
- Auf der Grundlage des vorherigen Verfahrens nach § 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Mit Schreiben vom 15.03.2021 wurde eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden nach § 4(1) BauGB i.V. mit § 13b BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung Bengerstorf hat am und erneut am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf" und Begründung zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis und erneut vom bis während der Dienststunden nach §3(2) i.V. mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Boizenburg Land und in der Schweriner Volkszeitung, Hagenower Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www..... ins Internet eingestellt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) i.V. mit § 13a BauGB am 13.07.2021 und erneut am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kalß, den.....
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am und erneut am geprüft. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

- Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat mit Bescheid vom Az.: diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- genehmigt.

- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

- Der des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Bengerstorf, den.....
Die Bürgermeisterin
- Hannelore Mahnke -

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Internetdarstellung der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom 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) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf", ist mithin am..... in Kraft getreten.

Bengerstorf, den.....
Die Bürgermeisterin
- Hannelore Mahnke -



D	Überarbeitung zur erneuten Auslegung	30.08.24	Ohlwein
C	Überarbeitung zur Beschlussvorlage im Juli 2024	01.07.24	Ohlwein
B	Erneuter Entwurf	29.07.22	Schulz
A	Einarbeitung der Ergebnisse der Vorabeteiligung	28.04.21	Schulz
Index	Änderungen	Datum	Name

Planaufsteller:
Gemeinde Bengerstorf

Planverfasser:
BCS GmbH
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Bauvorhaben:
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 2
Gemeinde Bengerstorf

Planbeschreibung:
BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
Beschlussvorlage zum 22.07.2024

gezeichnet	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	7045-20
geprüft	Ohlwein	01.07.2024	1 : 500		
gesehen			1 :	Plan.Nr.	BPL.01D
24768 Rendsburg		Paradeplatz 3	Fon +49 43 31 70 90 0		
25980 Keltum		Bahnhofstraße 37	Fax +49 43 31 70 90 29		
23562 Lübeck		Maria-Goeppert-Straße 1	Web www.bcs.de		
			Mail rendsburg@bcsg.de		

H/B = 841 / 780 (0,66m²)

