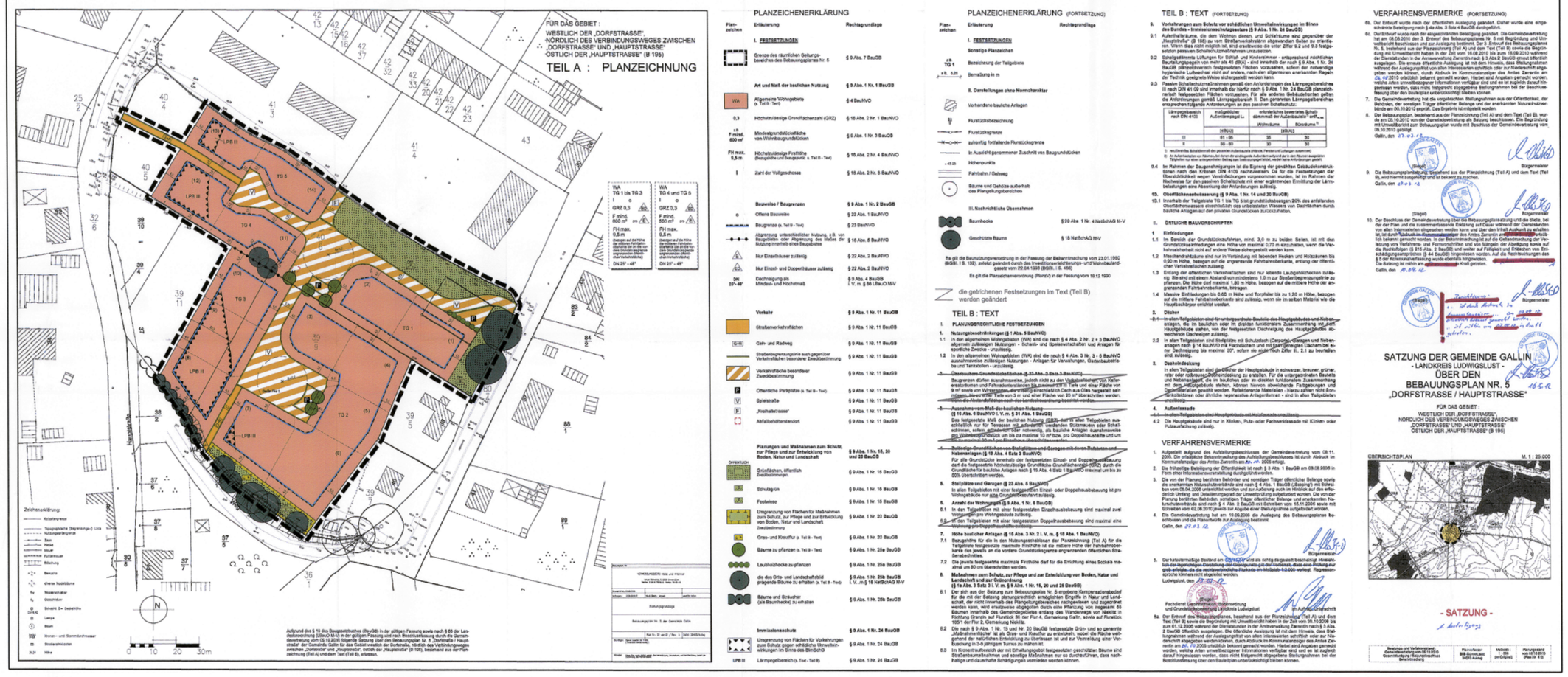
Satzung über die 1. Vereinfachte Änderung der Satzung der Gemeinde Gallin über den Bebauungsplan Nr. 5 "Dorfstraße / Hauptstraße" - Text (Teil B)

Nachrichtliche Darstellung Ursprungsplan (M 1:1000) mit Kennzeichnung der Änderungen in Text (Teil B, Teil A (Planzeichnung) bleibt unverändert):

SATZUNG DER GEMEINDE GALLIN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE"



1. Vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 Text (Teil B)

Legende:
kursive Schrift: *Änderungen im Zuge dieser 1. Änderungssatzung*

Präambel

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I.S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl.I.S. 954), wie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.Juni 2013 (BGBl.I.S. 1548), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.Juli 2011 (BGBl.I.S.1509) in der aktuellen Fassung.

1. Vereinfachte Änderung TEXT (TEIL B) :

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. *3 und Abs. 5* BauNVO)

2.1 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise, jedoch nicht zu den Verkehrsflächen von Wintergärten, die allseitig, einschließlich Dach, aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 20 m² überschritten werden, wenn die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung beachtet werden.
2.2 Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 23 (5) BauNVO sind in allen Teilgebieten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. *§ 19 (4) Satz 4 BauNVO)*

3.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) darf in allen Teilgebieten ausschließlich für Terrassen *einschließlich notwendiger* Stützmauern oder Schallschirmen überschritten werden:
- pro Einzelhaus um bis zu 20 qm
- pro Doppelhaushälfte um bis zu 10 qm.

3.2 Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
3.3 Weitere Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind ausgeschlossen.

Punkt 4 (Ursprungsplan) wird gestrichen.

Punkt 5 (Ursprungsplan) wird gestrichen.

TEXT (TEIL B) (FORTSETZUNG)

4. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 In allen Teilgebieten wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte je eine Grundstückszufahrt zulässig ist. Die Grundstückszufahrt darf höchstens 5 m Breite aufweisen.

Punkt 6 (Ursprungsplan) wird gestrichen.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In allen Teilgebieten wird festgesetzt, dass bei Einzelhausbebauung pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind, bei Doppelhausbebauung ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

Im Folgenden wird die Nummerierung der textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst: Im Ursprungsplan Nr. 7. bis Nr. 10; jetzt Nr. 6. bis 9. (jeweils mit den entsprechenden Unterpunkten):

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Teilgebiete festgesetzte maximale Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des jeweils an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes.
6.2 Die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe darf für die Errichtung eines Sockels maximal um 50 cm überschritten werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung
(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Der sich aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird ersatzweise abgegolten durch eine Pflanzung von insgesamt 55 Bäumen innerhalb des Gemeindegebietes entlang des Wanderwegs von Nieklitz in Richtung Granzin auf Flurstück 36 der Flur 4, Gemarkung Gallin, sowie auf Flurstück 185/1 der Flur 2, Gemarkung Nieklitz.
7.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzte Grün- und sogenannte "Maßnahmenfläche" ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln, wobei die Fläche weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen ist und zur Vermeidung einer Verbuschung in 3-5 jährigem Turnus zu mähen ist.
7.3 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten geschützten Bäume sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur so durchzuführen, dass nachhaltige und dauerhafte Schädigungen vermieden werden können.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, und Schlafräume sind gegenüber der „Hauptstraße" (B 195) zu vom Straßenverkehrslärm abgewandten Seiten zu orientieren. Wenn dies nicht möglich ist, sind ersatzweise die unter Ziffer 8.2 und 8.3 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
8.2 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

TEXT (TEIL B) (FORTSETZUNG)

8.3 Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III nach DIN 41 09 sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen. Für alle anderen Gebäudefronten gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile[1] erf$R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürorräume[2]
	[dB(A)]	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
II	56 -60	30	30

1. resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)
2. An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.4 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinfachungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Absenkung der Anforderungen zulässig.

9. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

9.1 Innerhalb der Teilgebiete TG 1 bis TG 5 ist Grundstückswasser bezogen 20% des anfallenden Oberflächenwassers einschließlich des unbelasteten Wassers von Dachflächen durch bauliche Anlagen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten.

TEXT (TEIL B) (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Einfriedungen

1.1 Im Bereich der Grundstückszufahrten, mind. 3,0 m zu beiden Seiten, ist mit den Grundstückseinfriedungen eine Höhe von maximal 0,70 m einzuhalten, wenn die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.
1.2 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis 0,90 m Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
1.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubgehölzhecken zulässig. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die Höhe darf maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Fahrbahnoberkante, betragen.
1.4 Massive Einfriedungen bis 0,60 m Höhe und Torpfeiler bis zu 1,20 m Höhe, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante sind zulässig, wenn sie im selben Material wie die Hauptbaukörper errichtet werden.

2. Dächer

2.1 In allen Teilgebieten sind für Wintergärten, Terassenüberdachungen und untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes, Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichende Dachneigungen zulässig.
2.2 In allen Teilgebieten ist für die Dacheindeckung nur die Verwendung von nicht reflektierenden Materialien sowie engobierten, edelengobierten und mattglasierten Dachpfannen in den Farbspektren schwarz über dunkelgrau bis anthrazit und braun über rotbraun bis rot sowie grün zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarkollektoren) sind in allen Teilgebieten zulässig.
2.3 Für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von Nr. 2.2 abweichende Materialien für die Dacheindeckung zulässig, sofern die Dachneigung unter 12 ° liegt.

Die Punkte 2.1 und 2.2 sowie Punkt 3 (Ursprungsplan) werden gestrichen

3. Außenfassade

3.1 In allen Teilgebieten sind Hauptgebäude mit Holzfassade unzulässig.
3.2 Die Hauptgebäude sind nur in Klinker-, Putz- oder Fachwerkfassade mit Klinker- oder Putzausfachung zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE für die 1. Vereinfachte Änderung

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 10.10.2014 erfolgt. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2014 den Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Der Teil A der Satzung (Planzeichnung) sowie die zugehörige Begründung bleiben unverändert.

   Gallin, den 21.4.15

   (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung (der Teil A der Satzung (Planzeichnung) sowie die zugehörige Begründung bleiben unverändert) haben in der Zeit vom 20.10.2014 bis zum 21.11.2014 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Zarrentin nach § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 10.10. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus dem Text (Teil B) (der Teil A der Satzung (Planzeichnung) sowie die zugehörige Begründung bleiben unverändert), wurde am 26.03.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

   Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2015 gebilligt.

   Gallin, den 21.4.15

   (Siegel) Bürgermeister

7. Die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus dem Text (Teil B) (der Teil A der Satzung (Planzeichnung) sowie die zugehörige Begründung bleiben unverändert), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Gallin, den 21.4.15

   (Siegel) Bürgermeister

8. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplans Nr 5 (der Teil A der Satzung (Planzeichnung) sowie die zugehörige Begründung bleiben unverändert) und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 08.05.15 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 der Kommunalverfassung wurde ebenfalls hingewiesen.

   Die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (der Teil A der Satzung (Planzeichnung) sowie die zugehörige Begründung bleiben unverändert) ist mithin am 08.05.15 in Kraft getreten.

   Gallin, den 12.5.15

   (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (der Teil A der Satzung (Planzeichnung) sowie die zugehörige Begründung bleiben unverändert) ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

   Gallin, den 18.08.15

   (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG über die 1. Vereinfachte Änderung der Satzung der Gemeinde Gallin -Landkreis Ludwigslust-Parchim -

über den Bebauungsplan Nr. 5 "Dorfstraße /Hauptstraße"

FÜR DAS GEBIET:
WESTLICH DER "DORFSTRASSE"
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN "DORFSTRASSE" UND "HAUPTSTRASSE"
ÖSTLICH DER "HAUPTSTRASSE" (B 195)

Bebauungsplan - 1. Änderung

Satzung 26.03.2015

Planungsträger:	GEMEINDE GALLIN
Planverfasser:	BCS GmbH Paradeplatz 3 24768 Rendsburg
Planungsvorhaben:	1. ÄNDERUNG - BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE"
Planbeschreibung:	SATZUNG

	Name	Datum	Maßstab		
gezeichnet	Ohlwein	15.07.2014	1 : xxx	Auftr.Nr.	5892-14
geprüft	Sommer	03.02.2015	1 :	Plan.Nr.	BPL.01
gesehen			1 :		

24768 Rendsburg Paradeplatz 3 Fon +49 43 31 70 90 0
23562 Lübeck Maria-Goeppert-Straße 1 Fax +49 43 31 70 90 29
21481 Lauenburg Elbkamp 8 Web www.bcsg.de
Mail rendsburg@bcsg.de
BCS GMBH BUILDING COMPLETE SOLUTIONS