

GEMEINDE MORAAS

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder“

als Textbebauungsplan

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Satzung

Stadtplanungsbüro Beims Schwerin

0. Vorbemerkungen

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Wohnbebauung zum Roder“ handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht nachfolgend textlich geändert werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist sowie nach § 86 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVBl. M-V, S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Moraas am 13.07.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder“, bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen erlassen.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder“.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich ist in der Abb.1 dargestellt.



Abb.1_Geltungsbereich der 1. Änderung

2. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnbebauung zum Roder“ (Planfassung vom 1998) werden in folgenden Punkten geändert:

Teil B_textliche Festsetzungen

Bisherige textliche Festsetzung	Neue textliche Festsetzung
1. Das Planungsgebiet wird als Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO überwiegend für Familieneigenheime festgesetzt.	1. Das Planungsgebiet wird als Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO überwiegend für Familieneigenheime festgesetzt.
2. In dem geplanten Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Haus nach § 9 Abs. 6 BauGB zulässig. Ihre Oberfläche Fußboden im EG soll max. 0,50 m über Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen.	2. Im Bebauungsplan sind maximal zwei Wohnungen (WE) je Einzel- (E) oder Doppelhaus (DH) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zulässig. Ihre Oberfläche Fußboden im EG soll max. 0,50 m über Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen.
3. Der Ausbau des Dachgeschosses und Einordnung von Aufenthaltsräumen und Wohnungen in diesem ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse ist möglich; die Fläche ist der Geschoßfläche anzurechnen.	3. Der Ausbau des Dachgeschosses und Einordnung von Aufenthaltsräumen und Wohnungen in diesem ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse ist möglich; die Fläche ist der Geschoßfläche anzurechnen.
4. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.	4. Für jedes Grundstück sind zwei Zufahrten, wobei eine Zufahrt in einer Breite max. 4,00 m und beide Zufahrten zusammen max. 7m sein dürfen.
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.	5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
6. Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren seitlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken zugelassen werden (§ 23 Abs. 5. BauNVO). Sie haben sich in Materialwahl und Abfärbung dem Hauptgebäude anzupassen.	6. Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren seitlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken zugelassen werden (§ 23 Abs. 5. BauNVO). Sie haben sich in Materialwahl und Abfärbung dem Hauptgebäude anzupassen.
7. Öffentliche Plätze sind in Verkehrsflächen als Parkspuren vorzusehen.	- ersatzlos gestrichen -
8. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzten Sichtflächen ist für die Errichtung baulicher Anlagen, einschl. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch Werbeanlag.) sowie die Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,60 – 1,00 m über der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.	- ersatzlos gestrichen -
9. In dem geplanten Wohngebiet sind Pult- und Flachdächer für Wohngebäude unzulässig.	- ersatzlos gestrichen -
10. Das Außenmauerwerk ist ziegelsichtig mit rotem Farbton zu errichten. Eine Kombination mit eingefärbten Putzflächen ist zulässig. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glasfenstern unzulässig. Der Einsatz von eingefärbter oder verspiegelter Verglasung ist unzulässig.	- ersatzlos gestrichen -

11. Die Dachdeckung für Sattel- und Walmdächer ist mit roten Dachsteinen bzw. -ziegeln vorzunehmen. Die Dachneigung dieser Dächer soll zwischen 30 bis 45 Grad betragen.	- ersatzlos gestrichen -
12. Die Vorgärten der Grundstücke dürfen nicht als Nutzgärten verwendet. Sie sind mit Solitärgehölzen, Stauden und Blumenpflanzen anzulegen; pro Grundstück ist im Bereich der eingeschossigen Bebauung mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.	7. Die Vorgärten der Grundstücke sind ausschließlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge oder Zufahrten benötigt werden.
13. Im Straßenbereich sind Hecken, Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßeneberkante zulässig. In der Hecke angeordnete Metallzäune sind unzulässig.	- ersatzlos gestrichen -
14. Die vorhandenen Bäume und Sträucher, für die eine Erhaltungsgebot festgesetzt wurde, sollen möglichst langfristig erhalten werden.	8. Die vorhandenen Bäume und Sträucher, für die eine Erhaltungsgebot festgesetzt wurde, sollen möglichst langfristig erhalten werden.
15. Die festgesetzten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können ausnahmsweise für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.	9. Die festgesetzten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können ausnahmsweise für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.
	10. Die Errichtung von Steinbeeten und Steingärten in Vorgärten ist nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 25.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. 07 am 17.07.2020.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 31.07.2020 beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung zum Roder", bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 / 21.09.2020 bis zum 04.09.2020 / 23.10.2020 während der dem Publikum gewidmeten Dienststunden:
Mo: nach Vereinbarung
Di: 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mi: nach Vereinbarung
Do: 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Fr: 8.30 - 12.00 Uhr
im Amt Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, FD Bauen und Planung, Zimmer 212 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. 06 / 07 am 17.07.2020 / 11.09.2020 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
– dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können

- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und
- dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Entwurfsunterlagen wurden ebenfalls in das Internet unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> eingestellt.

Moraas, den 12.03.2023




Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 31.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 04.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung zum Roder" wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 / 23.05.2022 bis zum 29.04.2022 / 24.06.2022 während der dem Publikum gewidmeten Dienststunden:

Mo: nach Vereinbarung

Di: 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr

Mi: nach Vereinbarung

Do: 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr

Fr: 8.30 - 12.00 Uhr

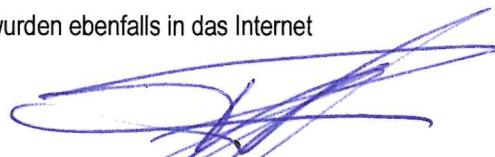
im Amt Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, FD Bauen und Planung, Zimmer 212 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. 03 / 05 am 11.03.2022 / 13.05.2022 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und
- dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Entwurfsunterlagen wurden ebenfalls in das Internet unter <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> eingestellt.

Moraas, den 12.03.2023




Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder“, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 13.07.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Moraas, den 12.03.2023



(Siegel)

[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder“ wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom 02.11.2023 Az: BP 200031 - mit Hinweisen - erteilt.

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder“, sowie die beigefügte Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Moraas, den 12.09.2023



(Siegel)

[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung zum Roder" sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 08.12.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr.12 ortsüblich bekannt gemacht und zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land veröffentlicht 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 und § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung zum Roder“ in Kraft.

Moraas, den 12.12.2023



(Siegel)

[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

Katastervermerk

Eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen für den Textbebauungsplan nur mittels Text erfolgen.