

# Satzung der Gemeinde Sponholz über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Burg Stargarder Weg" im Ortsteil Sponholz

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 (in Nutzungsschablone oben)  
 0,3 Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

**0** offene Bauweise (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone unten rechts)  
 Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 4. Grünflächen

private Grünfläche  
 Zweckbestimmung hier Hecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anpflanzen: Bäume  
 Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze  
 98/13 Flurstücksnummer  
 Flurgrenze  
 Flur  
 Gemarkung  
 Gebäudebestand  
 Höhenlinie

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14.06.2021 geändert worden ist.  
 Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.

### Satzung der Gemeinde Sponholz über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“ im Ortsteil Sponholz (Gemarkung Sponholz Flur 4 Flurstücke 49/4, 50 und 51 [alle teilweise] sowie Flur 5 Flurstück 61/2 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“, der am 21.02.2006 in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

#### A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

#### B Textliche Festsetzungen

B1 Die folgenden Festsetzungen werden geändert:  
 1. Festsetzungen über die bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB  
 1.2. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen bzw. zwischen vorderer Baugrenze und Straße zulässig.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
 2.2. In den Böschungsbereichen, die nicht als Grundstückszufahrt dienen, sind Gehölzgruppen aus heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (70 % Sträucher, 30 % Heister), Pflanzabstand 1,50 x 1,50 anzupflanzen.  
 Pflanzqualität: Heister 2 x v. 150-175 cm, Sträucher 1 x v., 3-5 Triebe, 80-100 cm  
 2.3. In der privaten Grünfläche ist eine dreireihige Hecke mit Überhältern entsprechend der folgenden Hinweise zu pflanzen.  
 • In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen.  
 • Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen.  
 • Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 bis 5 Stück zu pflanzen.  
 • Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.  
 • Der Reihenabstand soll 1,0 bis 1,5 m betragen.  
 • Der Pflanzabstand in den Außenreihen soll 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen.  
 Je Baugrundstück sind zwei Obstbäume (Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen.  
 2.5. Grundstückszufahrten und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu minimieren und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung sind unzulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V  
 3.2. Dächer  
 • Dächer sind symmetrisch geneigt auszubilden.  
 • Die zulässige Dachneigung beträgt 20 bis 45 Grad.

B2 Die folgenden Festsetzungen bleiben bestehen und gelten für den Bereich der 1. Änderung:

1. Festsetzungen über die bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB  
 1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen- nicht zulässig.  
 1.3. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 1.4. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
 2.6. Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist zu sammeln und wiederzuverwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V  
 3.1. Doppelhäuser sind im Dach und in den Außenwänden in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.  
 3.3. Mülltonnen und Gasbehälter sind so unterzubringen, dass sie straßenseitig nicht eingesehen werden können.

Pflanzliste  
 Bäume und Überhälter  
 • Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
 • Birke (Betula pendula)  
 • Rotbuche (Fagus sylvatica)  
 • Stieleiche (Quercus robur)  
 • Vogelkirsche (Prunus avium)

Heister  
 • Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 • Feldahorn (Acer campestre)  
 • Hainbuche (Carpinus betulus)  
 • Holzapfel (Malus sylvestris)  
 • Traubenkirsche (Prunus padus)

Sträucher  
 • Haselnuss (Corylus avellana)  
 • Hundsrose (Rosa canina)  
 • Schlehe (Prunus spinosa)  
 • Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
 • Schneeball (Viburnum opulus)  
 • Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
 Weißdorn (Crataegus monogyna)

#### C Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal Fundplatz Nr. 30 Sponholz  
 Bei jeglichen Erdarbeiten auf dem o. g. Grundstück können jederzeit archäologische Funde, Teile des bekannten Bodendenkmals entdeckt werden.  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die Teile des bekannten Bodendenkmals sein können entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.  
 In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich über den Fund zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachliche Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz hat in ihrer Sitzung am 11.01.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“ im Ortsteil Sponholz nach § 13 a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2023 bekanntgemacht worden.  
 2. Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“ wurde am 11.01.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“ und die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 12.06.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.04.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz hat in ihrer Sitzung am 14.09.2023 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sponholz, den 10.08.2023



Bürgermeister

Siegel

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 15.08.2023



Arbeitsleiter Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“ wurde am 14.08.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“ wird hiermit ausgefertigt.

Sponholz, den 10.08.2023



Bürgermeister

Siegel

9. Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Burg Stargarder Weg“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.10.23 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 10/23 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 (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 29.10.23 in Kraft getreten.

Sponholz, den 04.11.23



Bürgermeister

Siegel

### Lage des Änderungsbereichs

