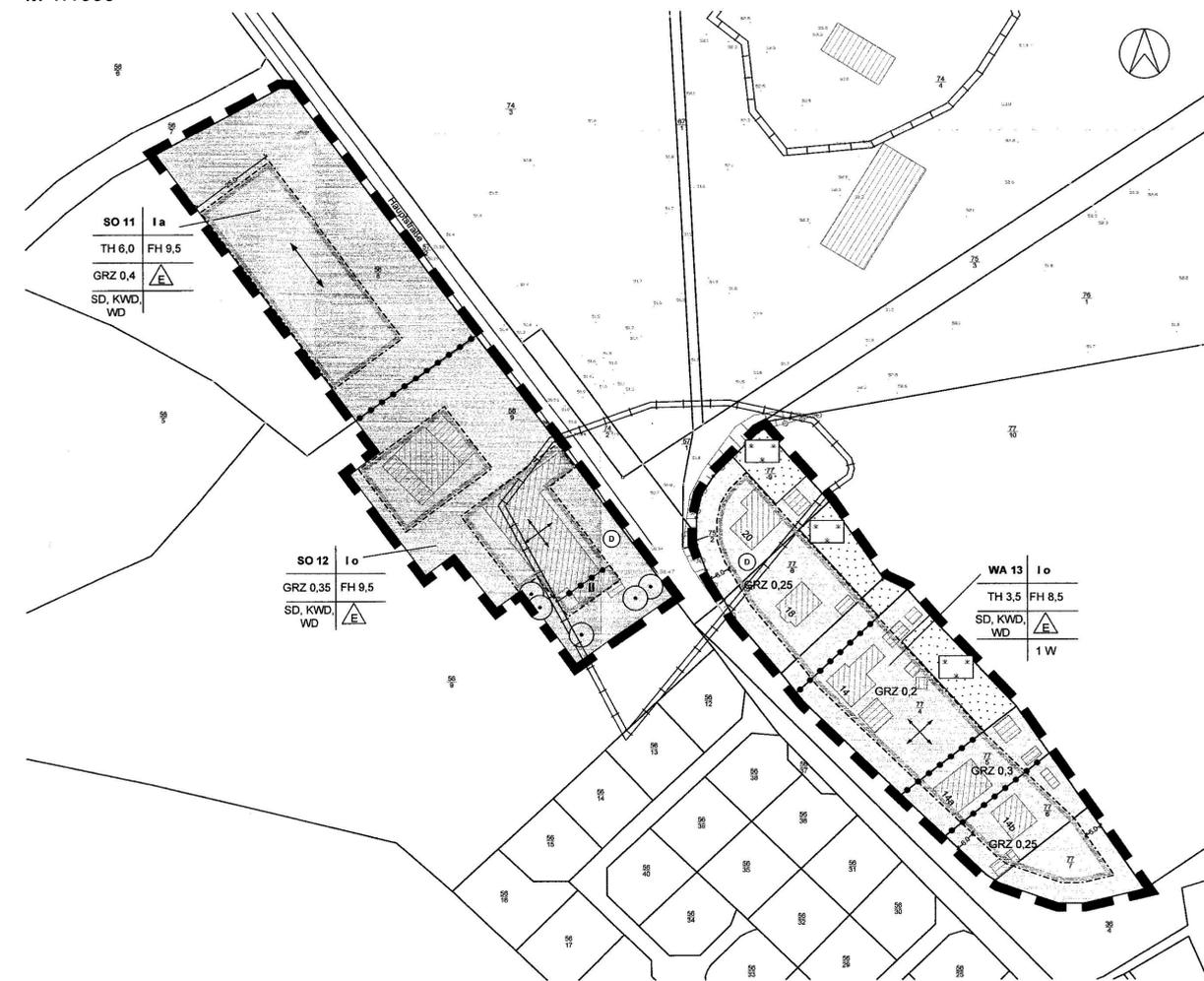


# SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF

## über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

### "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



#### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Biendorf vom 16.10.2008 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Biendorf "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg", gelegen im Ortsteil Wischuer, umfassend die Flurstücke 77/4 - 77/9 und 77/10 (teilw.) östlich der Hauptstraße, südlich des aufgelassenen Gehöfts und die Flurstücke 56/8 (teilw.) und 56/9 (teilw.) westlich der Hauptstraße, Flur 1, Gemarkung Wischuer, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

#### Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist das Entfallen der Geschossflächenzahl (GFZ), teilweise eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ), teilweise eine Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse, die Änderung der Trauf- und Firsthöhe sowie der zulässigen Dachform und der Baugrenzen in Anpassung an den Gebäudebestand. Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximalen Zahl von einem Vollgeschoss ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Alle sonstigen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 gelten unverändert für die Satzung über die 4. Änderung weiter fort.

#### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 14.02.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.04.2008 bis 13.05.2008 erfolgt.

Gemeinde Biendorf, den 15.05.08 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Gemeindevertreterversammlung hat am 15.05.2008 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Biendorf, den 22.05.08 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2008 bis zum 13.07.2008 während der Dienststunden im Amt Neubukow-Salzchaff, Bauamt, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.05.2008 bis zum 14.07.2008 bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemeinde Biendorf, den 17.07.08 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Gemeinde Biendorf, den 17.07.08 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand am 18.03.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Reinhart, den 23.03.2009 (Siegel)

(6) Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Biendorf, den 29.10.08 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 16.10.2008 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde gebilligt.

Gemeinde Biendorf, den 29.10.08 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Biendorf, den 29.10.08 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.10.08 bis zum 11.11.08 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.11.08 in Kraft getreten.

Gemeinde Biendorf, den 28.11.08 (Siegel) Der Bürgermeister

#### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

WA 13	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung nach Bebauungsplan Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
SO 11	sonstiges Sondergebiet - Reithalle, mit lfd. Nummerierung nach Bebauungsplan Nr. 1 (§ 11 BauNVO)
SO 12	sonstiges Sondergebiet - Gaststätte/ Pension, mit lfd. Nummerierung nach Bebauungsplan Nr. 1 (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach
-----	Baugrenze
+	Firstrichtungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1 W	Anzahl der Wohnungen : 1 Wohnung je Ferienhaus bzw. Wohnhaus
-----	--

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

•••••	Grünfläche
x x	Hausgarten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

○	Erhaltung von Bäumen
□	Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
□	Fläche mit Kenntnis von Bodendenkmale
□	Sonstige Planzeichen
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

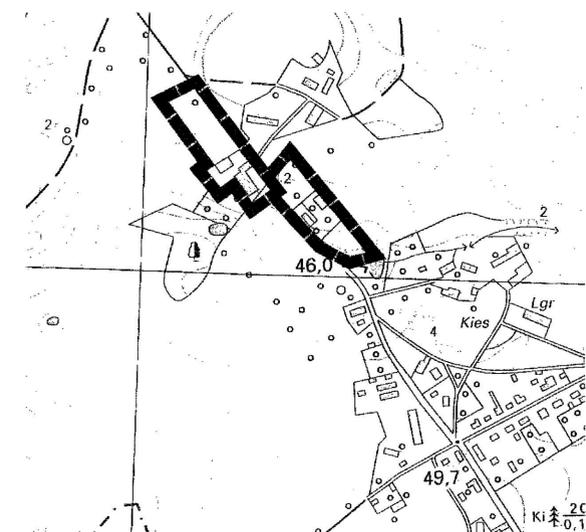
□	vorhandene bauliche Anlagen
□	vorhandene Flurstücksgrenzen
56/9	Flurstücksnummern
5.0	Bemaßung in m

#### Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen möglich, die vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

#### Übersichtsplan



#### SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF

über die

#### 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

#### "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg"

gelegen im Ortsteil Wischuer, umfassend die Flurstücke 77/4 - 77/9 und 77/10 (teilw.) östlich der Hauptstraße, südlich des aufgelassenen Gehöfts und die Flurstücke 56/8 (teilw.) und 56/9 (teilw.) westlich der Hauptstraße, Flur 1, Gemarkung Wischuer

Plangrundlagen:  
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand Januar 2008, Unterlagen des Bauamtes Neubukow-Salzchaff



Satzungsbeschluss 16.10.2008