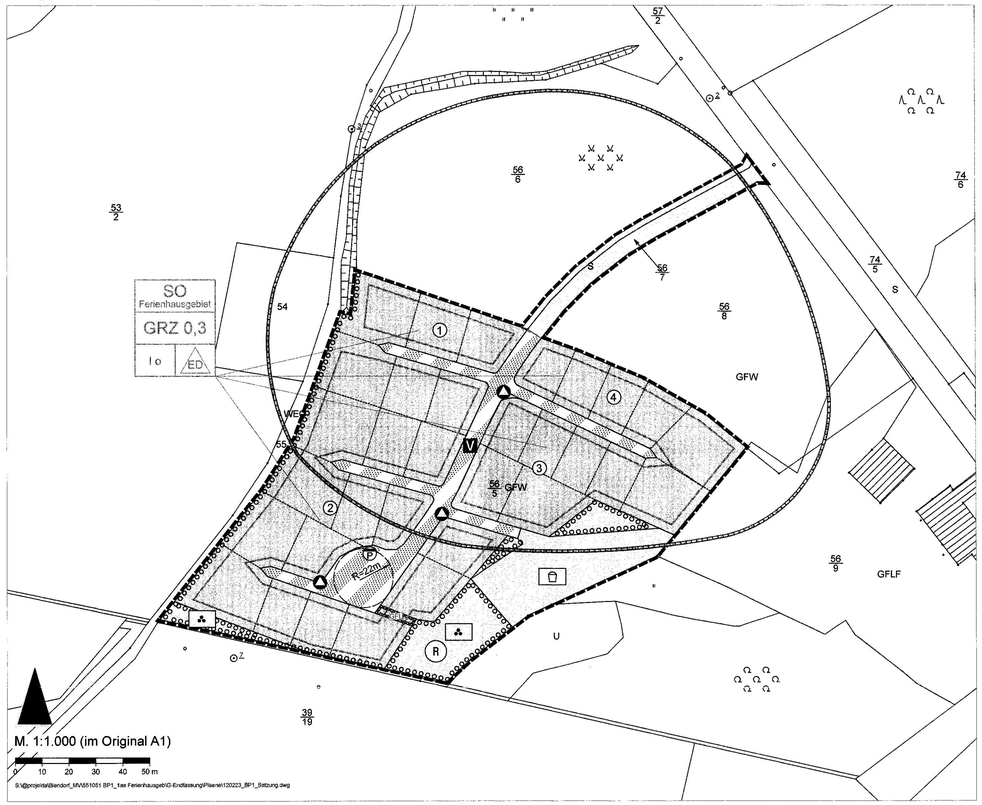
SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "FERIENHAUS- UND WOHNGEBIET STANGENBERG"

AN DER STRASSE NACH RERIK IM ORTSTEIL WISCHUER

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.11.2011 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Sondergebiete die der Erholung dienen
(§ 10 BauNVO)

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

Baugrenze

Nutzungsschablone

SO Ferienhausgebiet	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I o / ED	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise — nur Einzel- / Doppelhaus zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

(P) Abwasser

Abfall

(R) Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Schutzgrün

Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung:

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers

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

(1) Baufeldnummer

geplante Grundstücksgrenzen

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)

Vermutungsfläche Bodendenkmale
(§ 1 Abs.3 DSchG M-V)

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB)

1. **Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)**
In den Sondergebieten sind neben der Errichtung von Ferienhäusern die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2. **Zahl der Wohneinheiten**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Plangebiet ist pro vollendeten 250 m^2 Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

3. **Garagen, offene und überdachte Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Für offene Stellplätze gilt diese Festsetzung nicht.

4. **Höhe baulicher Anlagen**
Für alle zulässigen Dachformen sind in den Baufeldern 1 – 4 folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

Höhenfestlegungen / Baufelder	2 und 3	1 und 4
max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden	0,50 m	1,00
max. zulässige Wandhöhe WH max.	4,00 m	4,50
max. zulässige Firsthöhe FH max	9,00 m	9,50

Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

5. **Höhenbezugspunkt**
Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Die Dächer sind als Sattel- oder Satteldach mit Krüppelwalm oder als Walmdach auszubilden und mit roter bis rotbrauner Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig; Solaranlagen auf den Gebäuden sind zulässig.
In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 25° bis 48° festgesetzt.

2. Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind liegende Dachfenster, Dachgauben und Zwerchgiebel in einer Gesamtbreite von 3/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Für liegende Dachfenster gilt dabei die Einschränkung, dass sie nur für einen untergeordneten Teilbereich in einer Gesamtbreite von 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig sind.
Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

3. Bei Garagen und Nebengebäuden sind im Vergleich zu den Hauptgebäuden Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch mit einem Pultdach oder Flachdach ausgebildet werden oder sie sind in der gleichen Form und Dachneigung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

4. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0,50 m ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 0,75 m zulässig.

5. Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen zulässig. Andere Baustoffe, wie z.B. Holz dürfen verwendet werden.
Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech; Solaranlagen an den Gebäuden sind zulässig.

6. Bei Garagen sowie für An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen. Carports sind aus Holz zu errichten.

7. Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,80 m² erforderlich (z.B. durch Flügel und/oder Sprossen).

8. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung im SO-Gebiet zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Die Größe der Schilder darf maximal 0,40 m x 0,60 m betragen. Im SO sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen ausgeschlossen.

9. Einfriedungen an den Straßen und an den verkehrsberuhigten Bereichen sind als Laubholzhecken bis maximal 0,8 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Kurze Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, sind in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter gestattet.

10. Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Laubholzhecken mit innen liegendem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig

11. Als Befestigungsarten für die Erschließungsstraßen sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Verbundsteinpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege können auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden. Parkflächen können auch mit Rasengitter oder Verbundsteinpflaster angelegt werden.

12. Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

13. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die den Festsetzungen zur Errichtung der Außenwände entspricht.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1. Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig.

2. Der in dem Plangeltungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen, auch während der Bauphase, sind zu verhindern.

3. Im Südwesten des Gebietes ist um die neu entstehende Bebauung eine mindest 5,0 m breite Feldgehölzhecke anzulegen. Im Abstand von 3,00 m sind Überhälter (Bäume) als Hochstamm 3+v. StU 16-18 cm anzupflanzen (Baumart: Quercus robur).

Weitere Gehölzarten wären:

Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Wildbirne
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa multiflora	-	Wildrose
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Salzweide
Enonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rubus div : spec.	-	Brombeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Fraxinus exelsior	-	Esche

einschließlich einer Gehölzpflanzung als Pufferzone zur Röhrichtpflanzung.

4. Eine gleichartige Hecke wie in 3. beschrieben, wird im Westen des Gebietes als Abgrenzung zur Ackerfläche angepflanzt.

5. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 6 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., m. Db., mit 14-16 cm Stammumfang zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 8 qm vorzusehen.

6. Auf den Flächen der Privatgärten ist pro 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum als Hochstamm oder Solitär zu pflanzen.

Baumarten:		
Fraxinus exelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Erle
Quercus robur	-	Eiche
Pyrus communis	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Kirsche
oder		
Taxus baccata	-	Eibe
Ilex aquifolium	-	Stechpalme

Zur Gliederung und Einfassung (freiwachsende oder geschnittene Hecken) der Grundstücke und Parkflächen sind heimische Feldgehölze zu verwenden. Pro 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

7. Um die Funktionsfähigkeit des Bodens weitgehend aufrecht zu erhalten (Minimierung der Oberflächenversiegelung) sollen die Stell- und Parkflächen, Grundstückszufahrten, Fußwege und Verkehrsflächen weitestgehend unversiegelt bleiben und bei Bedarf mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (bspw. „Herbaflor", Ökopflaster mit Rasenfuge, Uni, Öko-Verbundpflaster oder begrünte Schotterdecken. Das Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend auf den Grundstücken und soll versickern bzw. wird über vorhandene Grabenläufe in Sölle und den Dorfteich, welcher auch als RRB dient, abgeleitet.

Die Containerstellplätze, Garagenvorplätze, Einfahrten und privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundenen Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen oder Rasengitter zu befestigen.

8. **Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Innerhalb der südöstlich gelegenen Grünfläche ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens von ca. 500 qm Größe mit entsprechenden Erschließungs- und Unterhaltungswegen zulässig. Das Becken ist naturnah mit flachen Böschungen auszugestalten; die Wegeflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen. Die Uferbepflanzung ist durch Stauden für feuchte / sumpfige Standorte vorzunehmen. Die Vegetation des Beckens ist jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzufahren.

Diese Festsetzung schließt erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) / Hinweise

Denkmalschutz
Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden sind (Denkmäler nach Landesrecht). Dieser Bereich kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Wald
Der festgesetzte Spielplatz liegt teilweise innerhalb des Waldschutzstreifens gem. § 20 LWaldG M-V. Für bauliche Anlagen ist der 30 m-Mindestwaldabstand einzuhalten. Der Waldbesitzer hat wegen des geplanten Spielplatzes erhöhte Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen.

Kampfmittel
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik d. Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung wird von dort empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.04.2011 beschlossen. Auf der gleichen Sitzung wurde beschlossen, die 5. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen.

Gemeinde Biendorf, 24.11.2011 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 11.05.2011 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Gemeinde Biendorf, 24.11.2011 Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.2011 zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeinde Biendorf, 24.11.2011 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.04.2011 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Biendorf, 24.11.2011 Bürgermeister

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.05.2011-20.06.2011 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Mo., Di., Do. und Fr. von 9-12 Uhr; Di. von 13-18 Uhr und Do. von 13-16 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.05.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Gemeinde Biendorf, 24.11.2011 Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit am 23.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Biendorf, 24.11.2011 Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 23.11.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.11.2011 gebilligt.

Gemeinde Biendorf, 24.11.2011 Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 15.12.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Landkreis Rostock
Der Landrat
Außenstelle Bad Doberan
Kataster- und Vermessungsamt
August-Bebel-Str. 03
18209 Bad Doberan

Katasteramt

9. Die Bebauungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Biendorf, 25.11.2011 Bürgermeister

10. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 30.11.2011 bis zum 15.12.2011 durch Aushang sowie durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt vom 15.12.2011 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 und Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.2011 in Kraft getreten.

Gemeinde Biendorf, 21.12.2011 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "FERIENHAUS- UND WOHNGEBIET STANGENBERG"

AN DER STRASSE NACH RERIK IM ORTSTEIL WISCHUER

BEARBEITUNGSPHASE: SATZUNG	PROJEKT-NR.: 1342001	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY
MASSSTAB: 1:1.000 i.O. A1	GEZEICHNET: SCHIBISCH	DATUM: 20.02.2012

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Itzehoe I Rostock
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de