

SATZUNG DER GEMEINDE GROß MOHRDORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6 "WENDISCH-LANGENDORF, ÖSTLICHER TEIL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.07.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wendisch-Langendorf, östlicher Teil“ am östlichen Ortsrand von Wendisch-Langendorf, südöstlich des Bootshafens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11, 12 BauNVO)
 - Die sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ dienen dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dem dauerhaften Wohnen in Gebäuden mit Ferienwohnungen.

Zulässig sind:

 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen

Ausnahme können zugelassen werden:

 - Wohngebäude mit höchstens einer Wohnung und mindestens einer Ferienwohnung,
 - Läden die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - In den sonstigen Sondergebieten „Ferien- und Dauerwohnen“ sind Garagen und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung** (§ 17 Abs. 6 BauNVO)
 - Vom Maß der baulichen Nutzung können folgende Ausnahmen zugelassen werden:
 - ein zweites Vollgeschoss für zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans zweigeschossige Gebäude,
 - eine Traufhöhe von bis zu 6 m für Gebäude mit einer Traufhöhe zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans von mehr als 4,5 m sowie für Doppelhaushälften, wenn zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans die jeweils andere Doppelhaushälfte eine Traufhöhe von mehr als 4,5 m aufweist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in Baumhöhlen lebende streng geschützte Fledermausarten oder europäische Vogelarten darf die Beseitigung der im Bebauungsplan als fortfallend gekennzeichneten Bäume nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. des Jahres vorgenommen werden.
- Leistungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SOW/F 3 sind mit Leistungsrechten zugunsten des Versorgungsbetriebes zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leistungsrecht umfasst die Befugnis Stromleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Als Ersatz für entfallende Bäume sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, folgende Ersatzpflanzungen vorzunehmen:

Flurstück	Ersatzpflanzungen
4/7	3 Laubbäume
7/1	2 Laubbäume
8/3	3 Laubbäume
10/1	2 Laubbäume
14	3 Laubbäume

Für die Ersatzpflanzungen sind Baumarten aus nachfolgender Liste zu verwenden:
 Ulmus 'Regal' Ulme
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Juglans regia Walnuss

Als Mindestqualität für die Ersatzpflanzungen sind zu verwenden:
 Bäume: 3x verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
- Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Herstellung eines extensiven Grünlandstreifens entlang des Seeflures auf den Flurstücken 4/5 und 7/1 der Flur 10 Gemarkung Groß Mohrdorf, mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 22.091 m², wird den Eingriffen im Plangebiet wie folgt zugeordnet:

 - zu 2,9 % den Eingriffen auf dem Flurstück 4/1
 - zu 5,9 % den Eingriffen auf dem Flurstück 4/6
 - zu 6,5 % den Eingriffen auf dem Flurstück 4/7
 - zu 7,1 % den Eingriffen auf dem Flurstück 7/1
 - zu 24,0 % den Eingriffen auf dem Flurstück 8/3
 - zu 37,1 % den Eingriffen auf den Flurstücken 10/1 und 10/3
 - zu 16,5 % den Eingriffen auf dem Flurstück 14 der Flur 10 Gemarkung Groß Mohrdorf.

Die Sicherung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag (§ 1a Abs. 3 Satz 4 LVm § 11 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.02.2010 bis zum 04.03.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 25.02.2010 bis zum 12.03.2010 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 04.02.2010 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.04.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.05.2010 bis zum 04.06.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 15.04.2010 bis zum 04.05.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2010 und 29.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 05.07.2010 bis zum 19.07.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 17.06.2010 bis zum 20.07.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.07.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 16.08.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, 16.08.2010

FG Kataster- und Vermessung
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.07.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.07.2010 gebilligt.

Groß Mohrdorf, 23.08.2010

1. stellv. Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Groß Mohrdorf, 23.08.2010

1. stellv. Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 28.08.2010 bis zum 04.09.2010 durch Aushang 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 04.09.2010 in Kraft getreten.

Groß Mohrdorf,

1. stellv. Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
F/D	Ferien- und Dauerwohnen	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Leistungsrecht zugunsten des Versorgungsbetriebes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
1	Nummer des Baugbietes
	Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze (vermark)
	vorhandene Flurstücksgrenze (unvermark)
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlagen
	ergänzter Gebäudebestand (nicht eingemessen)
	vorhandene oberirdische Hauptversorgungsleitungen (hier: 110kV)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchAG M-V)
	geschützter Baum (§ 3 Baumschutzsatzung Groß Mohrdorf)
	Baum, fortfallend
	Küstenschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)
	einseitige Baumreihe (§ 19 NatSchAG M-V)

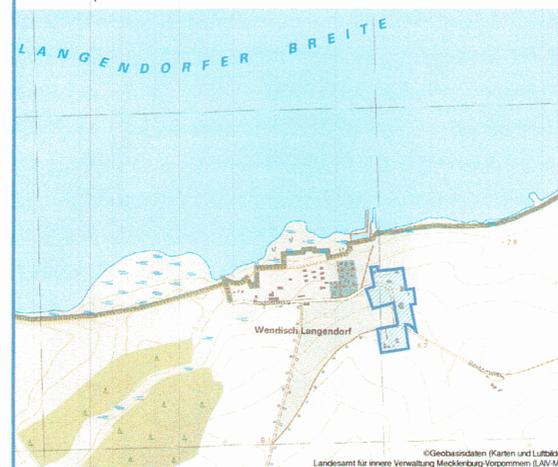
Satzung der Gemeinde Groß Mohrdorf

Landkreis Nordvorpommern

über den Bebauungsplan Nr. 6

"Wendisch-Langendorf, östlicher Teil"
am östlichen Ortsrand von Wendisch-Langendorf,
südöstlich des Bootshafens

Übersichtsplan M 1 : 10 000



©Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für einen Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LV-46)

Groß Mohrdorf, 23.08.2010

1. stellv. Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014/95-1-d

bsd · Wamowufer 59 · 18057 Rostock · Tel. (0381) 377 06 41 · Fax (0381) 377 06 59