

Satzung der Gemeinde Dettmansdorf über den Bebauungsplan Nr. 4 "Kölzow-Süd"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOB. M - V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOB. M-V S. 323), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 15.12.2014 folgende Satzung der Gemeinde Dettmansdorf über den Bebauungsplan Nr. 4 "Kölzow-Süd" für das Gebiet südlich der Straßen "Am Teich" und "Am Park", umfassend Teile der Flurstücke 176/2, 180, 432 und 450/4 der Flur 2 in der Gemarkung Kölzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,2 Grundflächenzahl
DN 15° - 45° Dachneigungen von 15° - 45° zulässig
II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen

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

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenflächen"

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume - Erhaltung
Bäume - Anpflanzen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung von Flächen, auf denen das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen wird bzw. nahelegend ist

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

Flurstücksnummer

Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

DÜ Dachüberstand

Einfahrt

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

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

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden.
(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig: Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 20 BauNVO)

(1) Es wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die unteren Bezugspunkte für die Firsthöhen sind die äußeren Fahrbahnkanten der Straßen „Am Teich“ und „Am Park“, jeweils rechtwinklig zum Straßenverlauf zur Gebäudemitte gemessen und bei ansteigendem Gelände vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Die Zufahrts- und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu erstellen.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Für die zu pflanzenden Bäume sind Hochstämme heimischer Arten, Baumschulware 3 x verpflanzt, STU 18-20 cm zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.
(2) Entlang der Kölzower Chaussee zwischen dem Ortsteil Kölzow und Ehmendorf (Gemeinde Stubben) wird eine Alleepflanzung aus 195 Obstbäumen (Apfel, Birne, Pflaume) angelegt. Es werden Hochstämme heimischer Arten, Baumschulware 3 x verpflanzt, STU 18-20 cm im Abstand von 7 bis 10 m gepflanzt und bei Abgang ersetzt. Eine dreijährige Entwicklungspflege wird durchgeführt.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

(1) Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Hinweise

Altlasten
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist innerhalb des Baufeldes der belastete Boden im Ganzen aufzunehmen und zu entsorgen. Im Rahmen der Aushubarbeiten muss eine Separation und Bewertung der Substrate durch einen fachkundlichen Bodensachverständigen erfolgen. Die Verwertung des Aushubs hat nach TR LAGA zu erfolgen.

Bodendenkmalpflege
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten innerhalb der Fläche, in welcher das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen wird bzw. nahelegend ist, muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt sein. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten.

Wasserschutz
Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen, ebenso bedarf der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Versickerung des Niederschlagswassers
Zur Anlage der Niederschlagsversickerung müssen die in der vorgesehenen Versickerungszone vorhandene Aufschüttungen entfernt und durch einen genügend durchlässigen Mittelsand ersetzt werden. Der mittlere Grundwasserstand ist bei 3,5 m unter der Geländeoberfläche anzusetzen. Eine Bemessung ist entsprechend des DWA A 138 auszuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Recknitz-Treibeltalkurier vom 26.11.2013.

Dettmansdorf, den 08.01.2014

(Siegel)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.01.2014 durchgeführt.

Dettmansdorf, den 08.01.2014

(Siegel)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dettmansdorf, den 08.01.2014

(Siegel)

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.03.2014 den Entwurf des B-Plans Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dettmansdorf, den 26.05.2014

(Siegel)

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 4 "Kölzow-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 23.05.2014 während der Dienststunden des Amtes Recknitz-Treibeltal nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Recknitz-Treibeltalkurier vom 14.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dettmansdorf, den 26.05.2014

(Siegel)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dettmansdorf, den 26.05.2014

(Siegel)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 23.05.2014 geprüft und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Dettmansdorf, den 03.09.2014

(Siegel)

8. Der Entwurf des B-Plans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Plans Nr. 4 "Kölzow-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2014 bis zum 01.09.2014 während der Dienststunden des Amtes Recknitz-Treibeltal erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Recknitz-Treibeltalkurier vom 22.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dettmansdorf, den 03.09.2014

(Siegel)

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dettmansdorf, den 03.09.2014

(Siegel)

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 06.10.2014 geprüft und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Dettmansdorf, den 10.12.2014

(Siegel)

11. Der Entwurf des B-Plans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 9) geändert. Der Entwurf des B-Plans Nr. 4 "Kölzow-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.11.2014 bis zum 05.12.2014 während der Dienststunden des Amtes Recknitz-Treibeltal erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Recknitz-Treibeltalkurier vom 28.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dettmansdorf, den 10.12.2014

(Siegel)

12. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dettmansdorf, den 10.12.2014

(Siegel)

13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 am 14.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Dettmansdorf, den 21.1.2015

(Siegel)

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 15.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dettmansdorf, den 22.12.2014

(Siegel)

15. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.12.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Dettmansdorf, den 22.12.2014

(Siegel)

16. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Dettmansdorf, den 22.12.2014

(Siegel)

17. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 20.01.2015 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) sowie auf die Möglichkeit, Enschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 20.01.2015 in Kraft.

Dettmansdorf, den 11.02.2015

(Siegel)



Gemeinde Dettmansdorf
Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 4 "Kölzow-Süd"

Satzungsfassung