

Satzung der Gemeinde Samtens über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Dorfmitte Samtens"

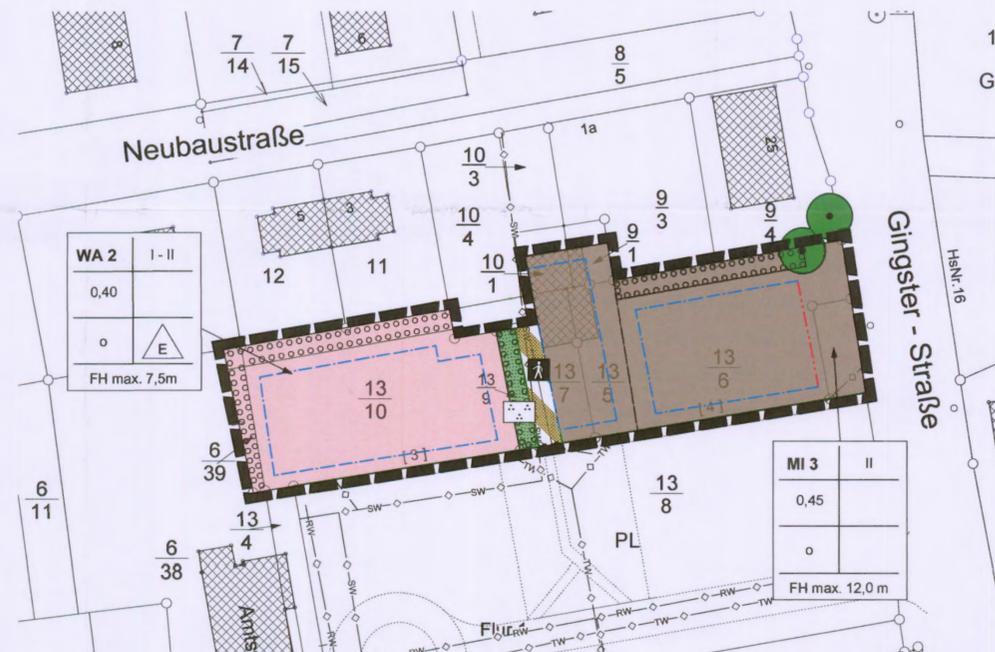
Teil A - Auszug rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes

M 1 : 1000

Teil A - Planzeichnung, 2. Änderung des Bebauungsplanes

M 1 : 500

Verfahrensvermerke



Planzeichenerklärung

für den Ursprungsplan und 2. Änderung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,60 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. 12,0 m maximale Firsthöhe

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Trinkwasserleitung unterirdisch
- Schmutzwasserleitung unterirdisch
- Regenwasserleitung unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- geplante bauliche Anlagen
- Bestandshöhe über HN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Böschungen

Präambel:

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Samtens vom 26.09.2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für die „Dorfmitte Samtens“ zwischen der Neubaustraße und dem Dorfplatz, Flurstück 13/3 erlassen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Samtens: teilweise 13/1, 13/2, teilweise 13/3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 466).

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

- (1) In dem Baugebiet WA2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- (2) In dem Baugebiet MI 3 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- (3) In dem Baugebiet MI 3 sind die allgemeinen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO uneingeschränkt zulässig.

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

- (1) Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,5 m über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße bzw. des Gehweges in der Mitte des Baugrundstückes liegen.
- (2) Für die im Plangebiet gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt OKFF EG entsprechend Punkt II. 1. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornstein) überschritten werden.

III. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

- (1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - Nebenanlagen und -einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO in der Straßenflucht der Vorgartenzone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegleitenden Baugrenze bzw. Baulinie unzulässig.
- (2) Im Plangebiet sind vertikale, gebäudegliedemde Fassadenvorbauten bzw. -vorsprünge bis zu 1,5 m von der Baugrenze abweichend gemäß § 23 (3) BauNVO zulässig.
- (3) Im Plangebiet dürfen Lagerbehälter (z. B. für Gas) gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO nur unterirdisch angelegt werden.
- (4) Im Plangebiet sind Kellergaragen gemäß § 12 (4) BauNVO unzulässig.

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

- (1) In den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einer Breite von mindestens 3 m mindestens 2-reihige Sichtschutzhecken (Pflanzabstand max. 1 m mal 1 m; Strauchanteil 90%, Baumanteil 10%) aus Arten der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (2) Im Plangebiet sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von über 8 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, mit Kletter- und/oder Rankenpflanzen (mind. 1 Pflanze je 2 lfd. Meter) aus Arten der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 4 zu begrünen.

- (3) Sämtliche Anpflanzungen und gründerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme/Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und entsprechend den nach § (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäumen ebenfalls dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

V. Umweltschutz (Wasser), Immissionsschutz (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

- (1) Im Plangebiet ist bei Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB gemäß § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht über Kleinspeicher für eine Regenwassernutzung im häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den Baugrundstücken zur Versickerung zur bringen.
- (2) Private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig.
- (3) Für den Parkplatzbereich südlich des WA 2 ist das Parken in der Zeit von 22:00 - 06:00 Uhr durch ein Parkverbotsschild nach StVO Typ 1 Nr. 283-50 mit Angabe des Zeitraumes zu untersagen.

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

VI.I Dächer

- (1) In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Mischgebiet MI 3 sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Bei einem Doppelhaus sind Dachform, -eindeckung und -aufbauten einheitlich auszubilden. Pro Doppelhaus darf nur eine Gaubenform ausgeführt werden.
- (3) In die Dacheindeckung flach integrierte Solaranlagen sind zulässig.

VI.II Fassaden

- (1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände von Hauptgebäuden als Sichtmauerwerk oder Putzfassade auszuführen. Teilflächen bis zu 25% aus einem anderen Material (z. B. Holz- oder Glaserker) sind zulässig.
- (2) Die Farbe der Sichtmauerwerke muss sich in die Farbfächer der RAL-Farbtöne 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3007 (Schwarzrot) und 3011 (Braunrot) einordnen. Als Putzfarbe sind Pastellfarbtöne ohne sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 bis 100) und ohne sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15) zulässig.
- (3) Doppelhäuser sind einschließlich Garagen und Nebenanlagen in ihrer äußeren Hülle in form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe gleich zu gestalten. Straßenzugewandte historische Wandöffnungsmaße sind dabei zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

VI.III Nebenanlagen

- (1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als standortgerechte Hecke mit Arten der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 2, als senkrechter Holzlatzenzaun (Staketenzaun) aus bruchrauhem Naturstein- oder rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und deren Mischformen zulässig. Die Höhe der zur Öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedung darf max. 1,2 m (bei Sichtmauerwerk 0,8 m) betragen.
- (2) Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie hinter diesen angebracht werden und nicht überragen und von öffentlicher Fläche aus nicht sichtbar sind.
- (3) Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft mit Arten der im GOP aufgeführten Pflanzenlisten zu begrünen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 und der 1. Änderung bleiben bestehen.

Hinweise

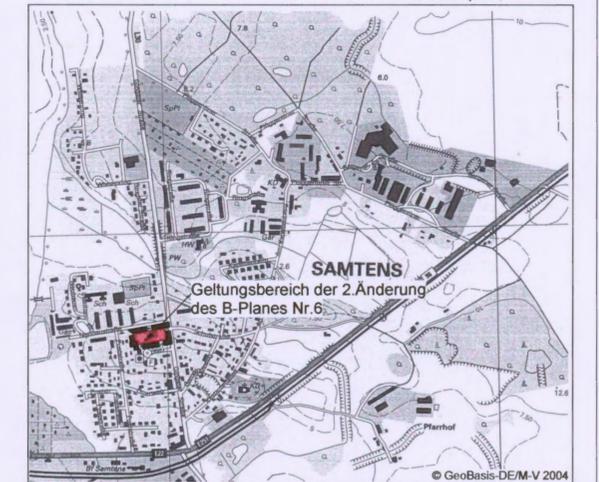
Schallschutz
Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“ werden durch Verkehrsimmissionen der Landesstraße 30 in einem Abstand bis rd. 10 m, gemessen ab der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, nicht eingehalten. Trotz einer zumutbaren Überschreitung der Orientierungswerte wird empfohlen, dass in diesem Bereich zur L 30 hin orientierte Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, aufweisen.

Plangrundlage
Als Plangrundlage diente der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Samtens sowie die digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Rügen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 22.06.2012 bis 13.08.2012 sowie durch Veröffentlichung am 30.06.2012 in der Ostsee-Zeitung erfolgt.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 11.04.2012 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.07.2012 bis zum 09.08.2012 während folgender Zeiten: Di 9.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Do 9.00 bis 12.00 Uhr, 14.00 bis 16.00 Uhr und Fr 9.00 bis 12.00 Uhr im Bauamt des Amtes West-Rügen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 22.06.2012 bis 13.08.2012 sowie durch Veröffentlichung am 30.06.2012 in der Ostsee-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 21.2.13 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerlichen 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 1:3.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Bergen, den 21.2.13
 öffentlich bestellter Vermesser
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 26.09.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2012 gebilligt.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
Samtens, den 27. DEZ. 2012
 Wodrich, Bürgermeister
10. Die Beschlussfassung der Satzung 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 durch Aushang vom 09.01.2013 bis 23.01.2013 sowie durch Veröffentlichung am 10.01.2013 in der Ostsee-Zeitung, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.01.2013 in Kraft getreten.
Samtens, den 23. JAN. 2013
 Wodrich, Bürgermeister

Gemeinde Samtens Landkreis Vorpommern-Rügen

Übersichtsplan, 1:10.000



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Dorfmitte Samtens"

innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6, zwischen der Neubaustraße und dem Dorfplatz Flurstücken 13/3.

Satzungsfassung

Bearbeitung:

Regionale Entwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831-280522
Fax: 03831-280523

