Satzung der Gemeinde Seehof über die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund" der Gemeinde Seehof nach § 13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **09.12.2014**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **23.03.2015** bis **09.04.2015** erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am **09.06.2015** beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund" der Gemeinde Seehof mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **24.07.2015** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **27.07.2015** bis einschließlich **28.08.2015** im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist vom **06.07.2015** bis **28.08.2015** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **13.06.2016** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am **13.06.2016** beschlossen, den geänderten Entwurf der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund" der Gemeinde Seehof mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlichen auszulegen.

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **15.08.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem geänderten Entwurf aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

9. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **29.08.2016** bis einschließlich **29.09.2016** im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist vom **12.08.2016** bis **30.09.2016** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **23.05.2017** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **23.05.2017** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Seehof, 9.6.2017

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

12. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 07.06.17 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt.

Schwerin, 22. JUNI 2017

Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

13. Die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Seehof, 9. 6. 2017

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

14. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung vom 12.6.17 bis 28.6.17 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 28.6.17 in Kraft getreten.

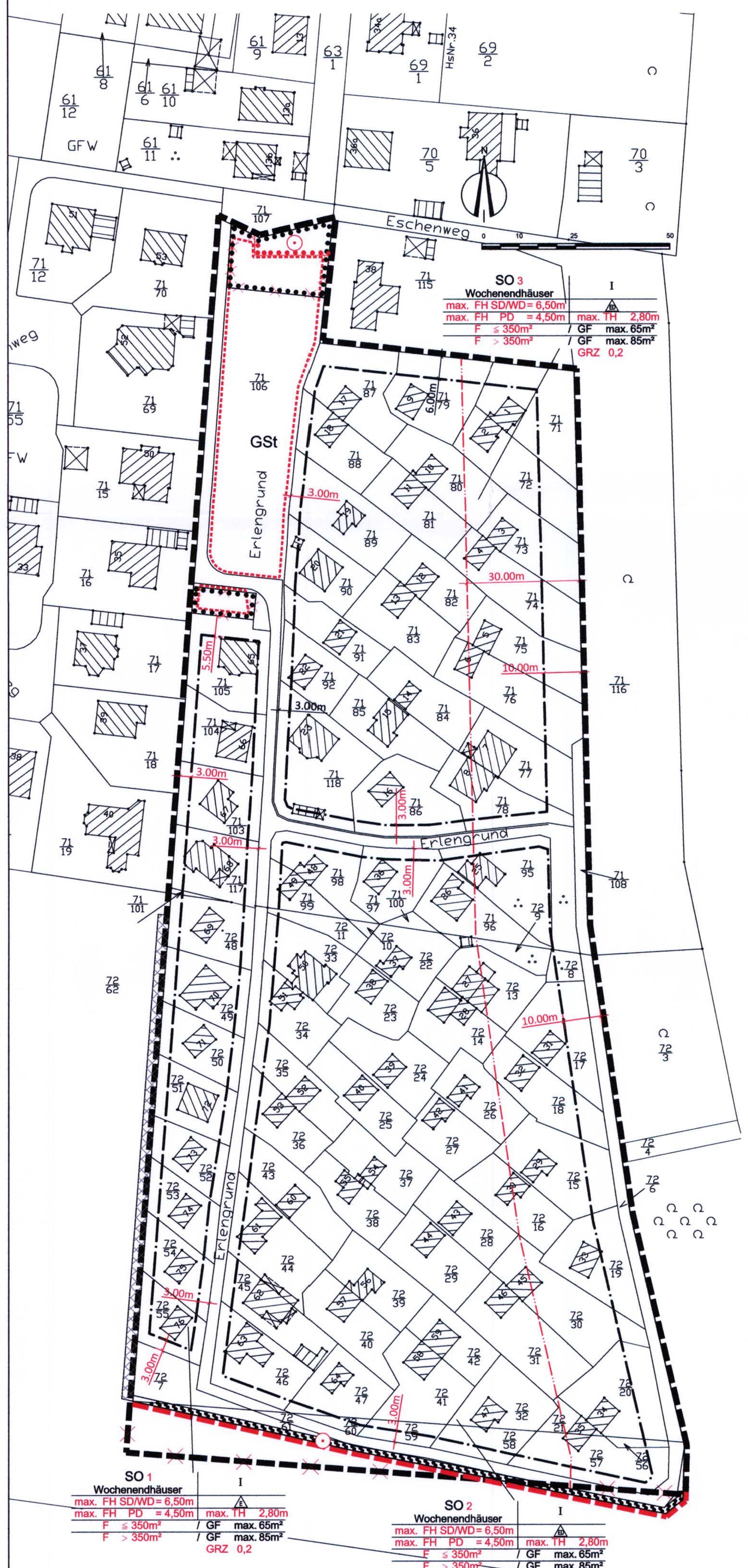
Seehof, 30.6.2017

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30 und 36), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **23.05.2017** folgende Satzung über die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund" der Gemeinde Seehof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO Wochenendhäuser — Sondergebiet für Wochenendhäuser (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF	Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
FH	Firsthöhe über Bezugspunkt
TH	Traufhöhe über Bezugspunkt
F	Größe des Baugrundstücks

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

- Baugrenze
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 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 Buchstabe b BauGB)
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 30 m Waldabstand

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhanden Haupt- und Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 72/23 — Flurstücksnummer
- 3.00 m — Bemaßung
- entfallende Festsetzungen

Hinweis:
Die farbigen Darstellungen entsprechen der 2. Änderung.

Teil B -TEXT -

Die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Plan bleiben bestehen, wobei im Rahmen der 2. Änderung die rot durchgestrichenen Festsetzungen entfallen. Die Festsetzung 2.3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ebenfalls gestrichen und entfällt.

Die rot gekennzeichneten Festsetzungen stellen die gestrichenen bzw. ergänzten Festsetzungen der 2. Änderung dar.

~~1. Gewässerschutzstreifen~~

~~In dem Gewässerschutzstreifen liegenden nördlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung und die wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt (§ 7 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.92).~~

2. Festsetzungen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26.04.1994)

~~2.1 Nebenanlagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.~~

2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt im Sondergebiet 1 nur für die wegseitigen Flächen.

~~2.3 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (1. Änderung des Bebauungsplanes)~~

2.4 Garagen und Carports sind in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ausgeschlossen.

3. Festsetzungen für Fassaden und Dächer

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26.04.1994)

Das Mauerwerk kann verputzt und weiß gestrichen oder als Verblendmauerwerk in den Farben rot, rotbraun und braun ausgeführt werden.

4. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Für die Einfriedung zur Straßen- und Wegseite hin sind nur Holzzäune, Grünhecken oder Sträucher zulässig.

4.2 Die seitlichen und rückwärtigen Grenzen können auch mit Maschendraht eingefriedet werden.

5. Regulierung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Eine Versickerung des Regenwassers hat auf den Grundstücken zu erfolgen.

6. Festsetzungen zum Bodenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Wege und Stellplätze sind in wassergebundener Decke auszuführen.

7. Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

7.1 Die maximale Traufhöhe liegt 2,80 m oberhalb der Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

7.2 Die maximale Firsthöhe liegt mit 6,50 m oberhalb der Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens, diese Regelung gilt für Sattel- und Walmdächer. Für Pultdächer gilt eine Firsthöhe von 4,50 m. Als Firsthöhe wird die obere Schnittkante von zwei Dachflächen bezeichnet (höchster Punkt des Daches).

7.3 Die nachfolgenden Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhe HN.

Haus-Nr.	maximale Höhe Oberkante Fertigfußboden	Haus-Nr.	maximale Höhe Oberkante Fertigfußboden
1	46.10 m	39	48.10 m
2	46.10 m	40	48.10 m
3	45.50 m	41	47.30 m
4	45.60 m	42	47.40 m
5	45.00 m	43	46.00 m
6	44.90 m	44	46.90 m
7	44.70 m	45	44.60 m
8	44.80 m	46	45.30 m
9	48.00 m	47	46.00 m
10	47.40 m	48	47.90 m
11	47.40 m	49	47.90 m
12	47.10 m	50	48.40 m
13	47.10 m	51	48.40 m
14	46.70 m	52	48.50 m
15	46.70 m	53	48.50 m
16	46.80 m	54	48.00 m
17	48.20 m	55	48.00 m
18	48.40 m	56	47.90 m
19	48.20 m	57	47.90 m
20	48.00 m	58	46.80 m
21	47.70 m	59	46.80 m
22	47.50 m	60	48.70 m
23	47.50 m	61	48.70 m
24	47.20 m	62	48.50 m
25	46.00 m	63	48.50 m
26	46.20 m	64	47.90 m
27	46.90 m	65	48.70 m
28	47.30 m	66	48.50 m
29	44.40 m	67	48.50 m
30	45.10 m	68	48.70 m
31	45.80 m	69	48.90 m
32	45.80 m	70	49.30 m
33	42.60 m	71	49.00 m
34	43.20 m	72	49.10 m
35	43.20 m	73	49.10 m
36	47.20 m	74	49.20 m
37	47.70 m	75	49.40 m
38	47.80 m	76	49.20 m

8. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 10 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

8.1 Gemäß § 10 Absatz 3 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Wochenendhäuser zulässig, die ausschließlich den Zwecken der Erholung und des Freizeitwohnens dienen.

8.2 Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind innerhalb des 30m - Waldabstandes bauordnungsrechtlich bestandsgeschützte Wochenendhäuser und Anlagen zulässig. Veränderungen des Dachüberstandes und Wärmedammmaßnahmen an der Fassade sind zulässig.
Für Erweiterungen der bestandsgeschützen Wochenendhäuser sowie Neubauten von Gebäuden und Anlagen innerhalb des Waldabstandes, die zum Freizeitwohnen oder zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist eine Abstimmung mit dem Forstamt Grevesmühlen erforderlich.

8.3 Die Festsetzung der Größe der Baugrundstücke (F) und der Geschossfläche (GF) bezieht sich bei Doppelhäusern auf die Doppelhaushälfte.

8.4 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen („Nicht - Vollgeschossen") einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ganz mit anzurechnen.

9. **Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V**

9.1 Die gesamte Breite der Gaupen einer Dachseite darf höchstens ein Drittel der Trauflänge betragen.

9.2 Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

9.2 Unbeschichtete Metalldacheindeckungen (Kupfer, Zink und Blei) sind nicht zulässig.

Hinweis

Im Plangebiet wurden vor 1972 Siedlungsabfälle abgelagert. Bei Eingriffen in den Boden ist damit zu rechnen, dass Siedlungsabfälle angetroffen werden. Boden, der Siedlungsabfälle enthält, darf nicht wieder eingebaut werden, sondern ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind bei Baumaßnahmen zu schützen

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Reptilien und Amphiben ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.

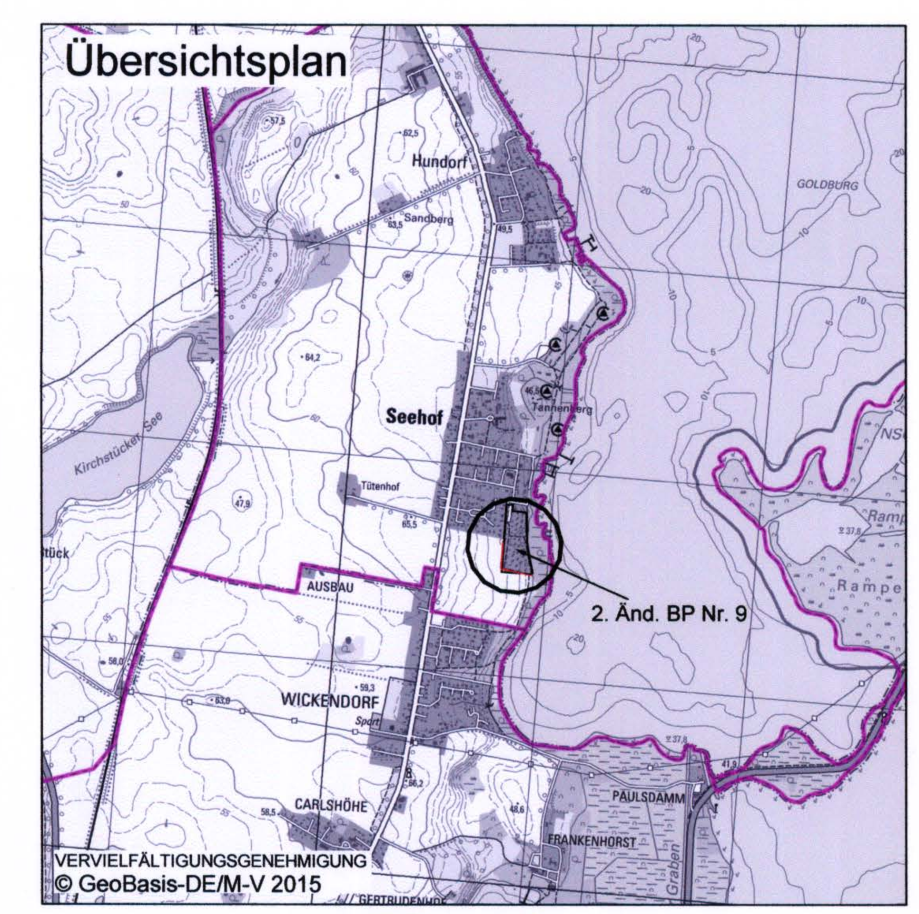
   Gefundene Tiere sind im angrenzenden Gehölzbestand im Osten, bzw. der Außenhecke auszusetzen.

2. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Fledermäuse hat der Gebäudeabbruch bzw. Umbau in der Zeit von September bis März zu beginnen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen.

3. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist der Beginn der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 28. Februar statthaft.

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietscharakter — SO 3 Wochenendhäuser
Geschossigkeit — I
max. Firsthöhe für Sattel- u. Walmdach — max. FH SD/WD = 6,50m
max. Firsthöhe für Pultdach — max. FH PD = 4,50m
Größe des Baugrundstücks — F ≤ 350m² / F > 350m²
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Traufhöhe — max. TH 2,80m
Geschossfläche — GF max. 65m² / GF max. 85m²
Grundflächenzahl — GRZ 0,2



Kopie

Planungsstand	Datum:
Rechtverbindlich:	28.06.2017
genehmigungsfähige Planfassung:	Februar 2017
geänderter Entwurf:	Mai 2016
Entwurf:	Mai 2015

2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund" der Gemeinde Seehof nach § 13a BauGB

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)

Gemarkung Seehof
Flur 1

Maßstab 1 : 1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin ,Ziegeleiweg 3 — Telefon 0385/ 489759800
e-mail: g.schwarz@buero-sul.de — Fax: 0385/ 489759809

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin ,Ziegeleiweg 3 — Telefon 0385/ 489759802
e-mail: f.ortelt@buero-sul.de — Fax: 0385/ 489759809