Satzung der Gemeinde Seehof
über den Bebauungsplan Nr. 11
„Wohngebiet Hundorf"

Präambel

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.

Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013 sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seehof vom 22.08.2016 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Hundorf" der Gemeinde Seehof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Hundorf" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.02.2015 bis 05.04.15 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffenliche Auslegung vom 05.03.2015 bis 08.04.15 durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 16.02.15 ortsüblich bekannt gemacht.

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.15/ 13.10.15/04.11.15 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung beschließt am 19.01.2016 das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Hundorf" als Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf" im regulären Verfahren weiterzuführen.

Die Gemeindevertretung hat am 19.01.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.16 bis zum 19.02.16 für jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf" unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 20.01.16 bis zum 24.02.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.01.16 Abgabefrist: 19.02.16

Die Gemeindevertretung Seehof hat in ihrer Sitzung am 22.03.2016 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Seehof, 17.05.2016

Siegel

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 01.02.2016 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ...20 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 23.05.2016

Siegel

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Börzower Straße 76
23970 Wismar

Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Seehof, 17.05.2016

Siegel

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.04.16 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 02.05.16 . bis zum 18.05.16 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 Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg -Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011(GVOBl. M-V S . 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Der Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Hundorf" tritt mit Ablauf des 18.05.16 in Kraft.

Seehof, 17.05.2016

Siegel

Bürgermeister

Aufgrund nicht formgerechter Anforderung an die Bekanntmachung zur Rechtskraft und zur Ausfertigung des Bebauungsplanes werden folgende Verfahrensschritte wiederholt:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Hundorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen(Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung M-V und der Begründung mit Umweltbericht werden hiermit ausgefertigt:

Seehof, den 18.7.2016

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Hundorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) , den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung M-V und der Begründung mit Umweltbericht sowie die Stelle , bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2016 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.07.2016 bis zum 04.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

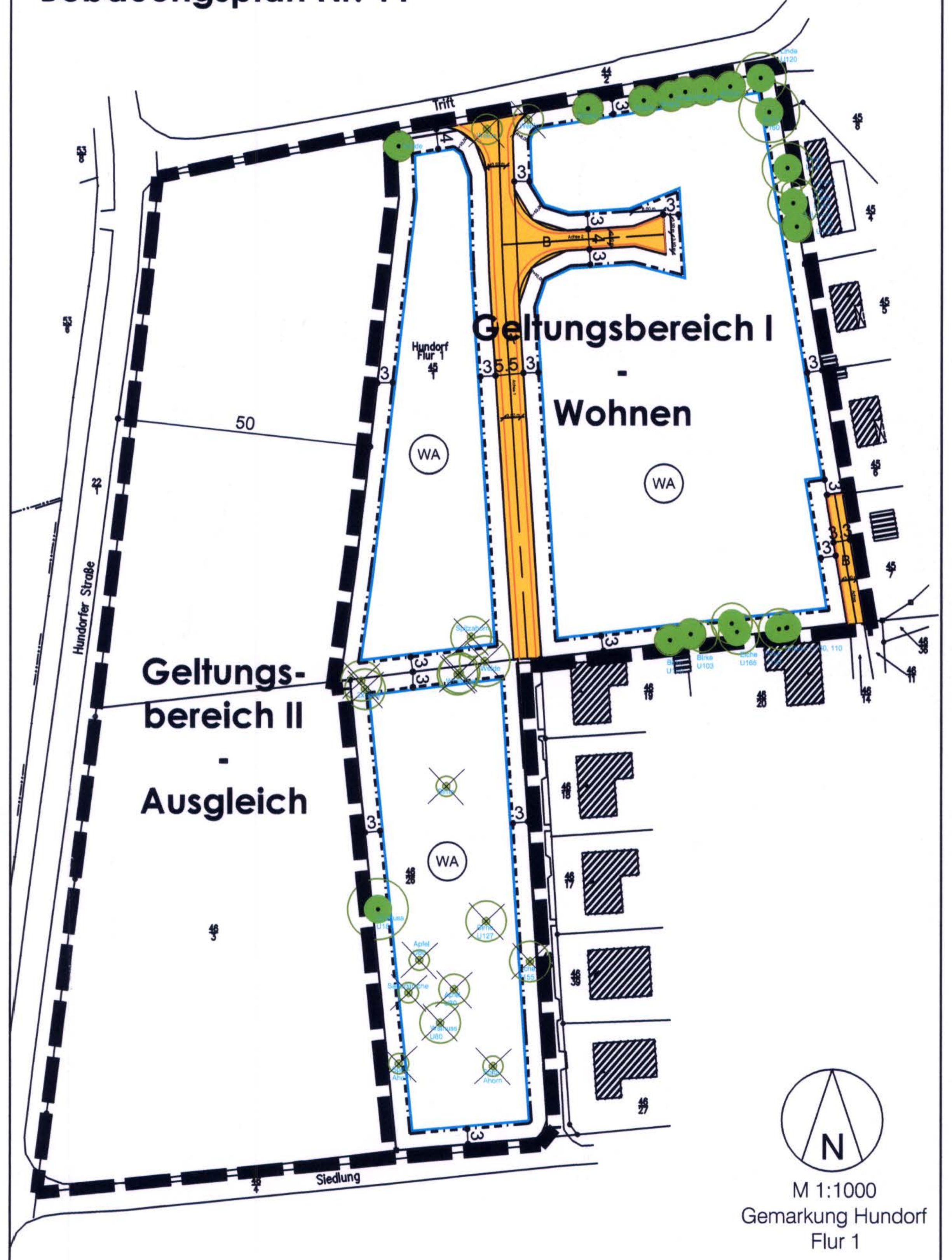
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf dieRechtsfolge § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung M-V vom 13.Juli 2011 (GVOBl.M-V S.777),in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011,hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Hundorf" tritt mit Ablauf des 05.08.2016 in Kraft

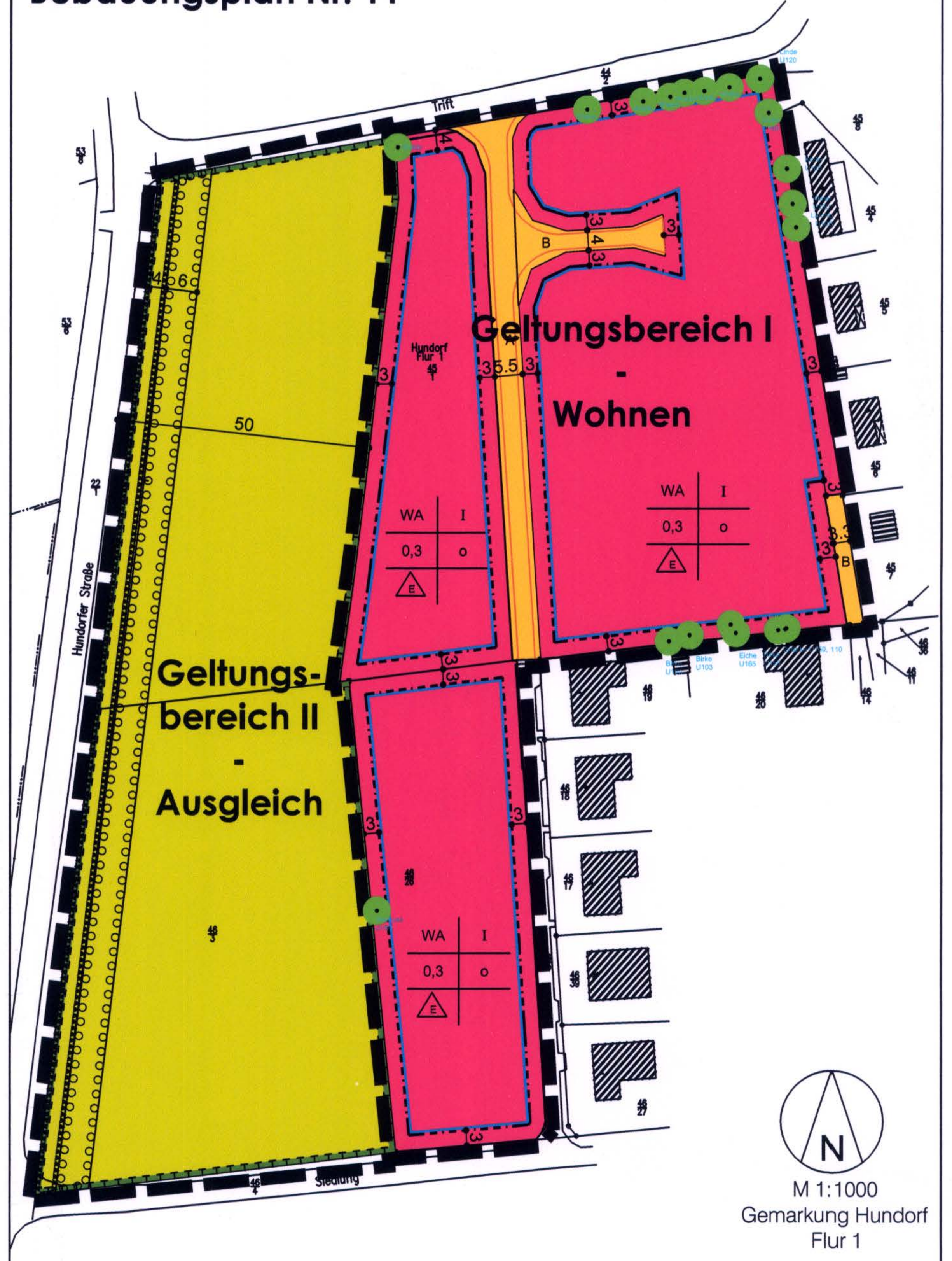
Seehof,den 18.7.2016

Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 11



Bebauungsplan Nr. 11



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs, 1 Nr. 1 BauGB)

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

private Grünflächen (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

(E) nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

A Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

B Private Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von:

Bäume

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

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen / Wall (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Flurstücksnummern

Grenzpunkte

Zu fällende Bäume

Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen

1 Zuordnungsfestsetzung

Der Geltungsbereich II wird dem Geltungsbereich I unmittelbar zugeordnet und dient als Fläche zur Kompensation des Geltungsbereiches I.

2 Nutzungsbeschränkung Allgemeine Wohngebiete

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr.1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhause sind höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5 Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

5.2 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand des Pflanzschemas im Anhang der Begründung zu treffen. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. *Auf den festgesetzten Flächen ist eine Streubobstwiese anzulegen.* Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand des Pflanzschemas im Anhang der Begründung zu treffen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBau0 M-V

§1 Fassaden

Außenwände sind als verklinkerte oder helle, verputzte Mauerflächen auszuführen. Dies gilt für die Hauptgebäude.

Sichtbare Holzflächen sind nur untergeordnet (weniger als 50 % der jeweiligen Hausfläche) zulässig.

§2 Dacheindeckung

Die Dachdeckung muss mit Dachsteinen in den Farben rot, braun oder anthrazit vorgenommen werden. Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

§3 Dachneigung

Die Dächer sind mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 20° bis 60° auszubilden.

§4 Stauräume für PKW

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muss mindestens 5,50 m betragen. Innerhalb der Stauräume sind keine Carports oder Nebenanlagen zulässig.

§5 Ordnungswidirgkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden .

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, zugrunde.

(2) Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen.

(4) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

(5) Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbaums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Gemeinde Seehof

Bebauungsplan Nr. 11
"Wohngebiet Hundorf"

Übersichtsplan

VIUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG
Lübecker Straße 111
19059 Schwerin
Tel.: 0385/589798-30
Fax: 0385/589798-39
E-Mail: schwerin@vius.de

Satzungsexemplar