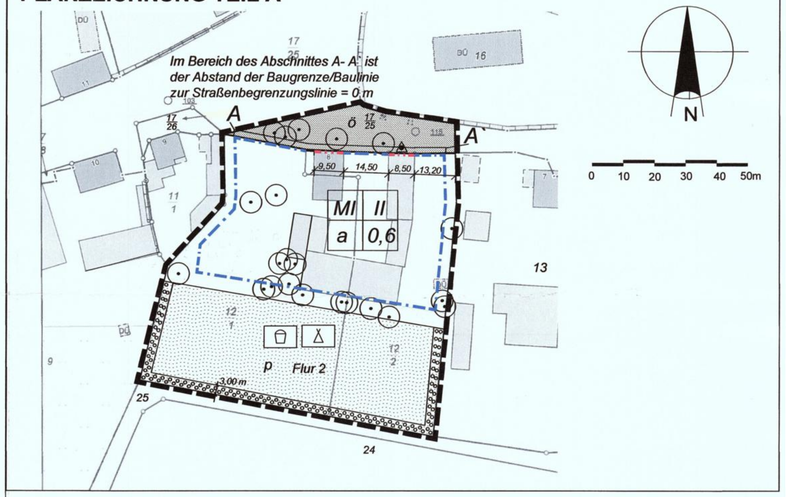
# Satzung der Stadt Penkun Landkreis Vorpommern-Greifswald
## Vorzeitiger Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 6 Mischgebiet "Lindenstraße Wollin"

## PLANZEICHNUNG TEIL A




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

**1. Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 MI- Mischgebiet**

Es gilt der § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

**2.0 Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

2.1 Nur zum Erhalt und zur Wiederherstellung eines Dreiseithofes sind in der abweichenden Bauweise a Gebäudelängen größer 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise. § 22 Abs. 4 BauNVO

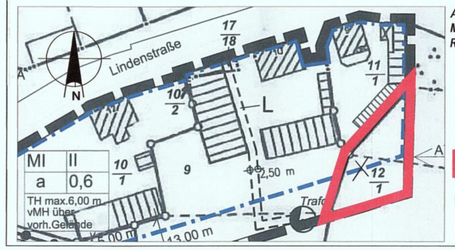
**3.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

3.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmungen "Zeltplatz und Kinder- und Jugendspielplatz " dient dem vorübergehenden Aufstellen von maximal 24 Zelten, wobei die Aufstellplätze im Jahr nicht länger als 6 Monate belegt werden dürfen. Zulässig sind Anlagen für Kinderspiel und sportlicher Betätigung.

**4.0 Anpflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 25 a BauGB**

4.1 Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zum grünordnerischen Zweck ein Gehölzstreifen aus freiwachsenden einheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 5,00 m anzupflanzen.
(Empfohlene Gehölzliste siehe Begründung )

4.2 Die Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 4.1 sind im Zusammenhang mit der Anlage der Grünfläche in der darauffolgenden Pflanzperiode anzupflanzen und für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und im Falle des Eingehens gleichwertig nachzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.




*Ausschnitt aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet "An der Kirche" Rechtskraft seit 20.07.2011*

0 10 20 30 40 50m

*Überlagerung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne*

*Aufhebung der Baugrenze und teilweise der Art der Nutzung Mischgebiet durch überlagerte neue Festsetzungen*

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Penkun am 10.10.2018 folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 6 Mischgebiet "Lindenstraße Wollin" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

| | | |
|---|---|---|
| MI | Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| 0,6 | Grundflächenzahl | § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 18 BauNVO |

**2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

| | | |
|---|---|---|
| | Baulinie | § 23 Abs.2 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs.3 BauNVO |
| a | abweichende Bauweise | § 22 Abs.4 BauNVO |

**3. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**4. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

p private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

Zeltplatz

Kinder- und Jugendspielplatz

**5. Flächen zum Anpflanzen von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

**7. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

geschützter Baum - nachrichtliche Übernahme lt. Baumschutzssatzung des Amtes Löcknitz- Penkun und § 18 NatSchG M-V i.V. mit § 9 Abs. 6 BauGB

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

18,00 m Bemaßung

Planzeichen der Kartengrundlage

Gebäudebestand- Haupthaus

Gebäudebestand- Nebengebäude

Flurstücksgrenze

57 Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Baugebiet | Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| Bauweise | Grundflächenzahl |

## HINWEISE

1. Innerhalb des Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
2.Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererden Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
4. Gehölze dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden. Sie sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen.
5. Zum Schutz der Vögel ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 15. Juli bis 15. März des Folgejahres durchzuführen.
6. Rechtzeitig vor dem Abbruch, dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind besonders die Dächer, Fassaden durch Sachverständige auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und gebäudebewohnenden Vogelarten zu überprüfen. Bei Feststellung geschützter Arten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

## KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, die Liegenschaftskarte MV 1:1000 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die Landrätin, Kataster- und Vermessungsamt, Mühlenstraße 18c, 17389 Anklam vom 06.03.2018 der Gemarkung Wollin Flur 2 mit selbst eingetragenen Ergänzungen vom Mai 2018.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.06.2018 . Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Penkun, 12.07.2018 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Penkun, 12.07.2018 Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 06.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Penkun, 12.07.2018 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung, ehaben in der Zeit vom 19.07.2018 bis zum 20.08.2018. nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblichbekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Penkun, 22.08.2018 Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 10.07.2018. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Penkun, 12.07.2018 Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.10.2018 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 10.10.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.10. 2018 gebilligt.

Penkun, 12.10.2018 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 11. April 2019 Referatsleiter FD Kataster und Vermessung

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.02.2019, AZ: 00010-19-40 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB darf nach Erfüllung der Auflagen vorgenommen werden.

Penkun, 12.02.2019 Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) , wird hiermit ausgefertigt.

Penkun, 12.02.2019 Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 9.4.19 im Amtsblatt LK PR ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 9.4.2019 in Kraft getreten.

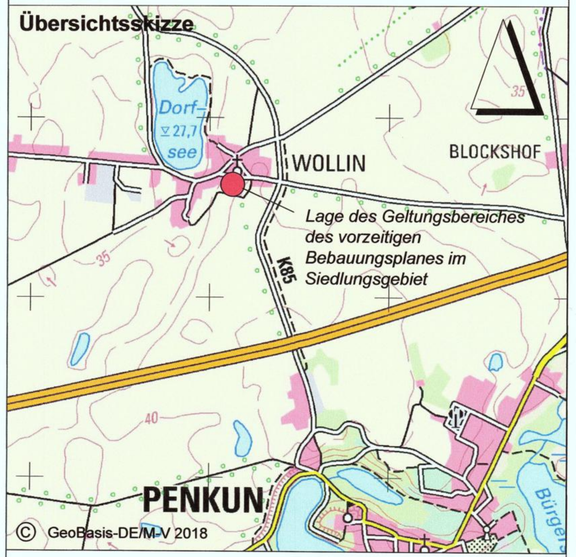
Penkun, 10.04.2019 Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

# Stadt Penkun
## Landkreis Vorpommern- Greifswald

**Übersichtsskizze**




Projekt: **Stadt Penkun**
**Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 6**
**Mischgebiet "Lindenstraße Wollin"**

Plan: **Satzung**

Datum: Oktober 2018 Maßstab: 1 : 1000 im Original

n:\2018b052t30\dwg\wollin-b-6-satzung.dwg