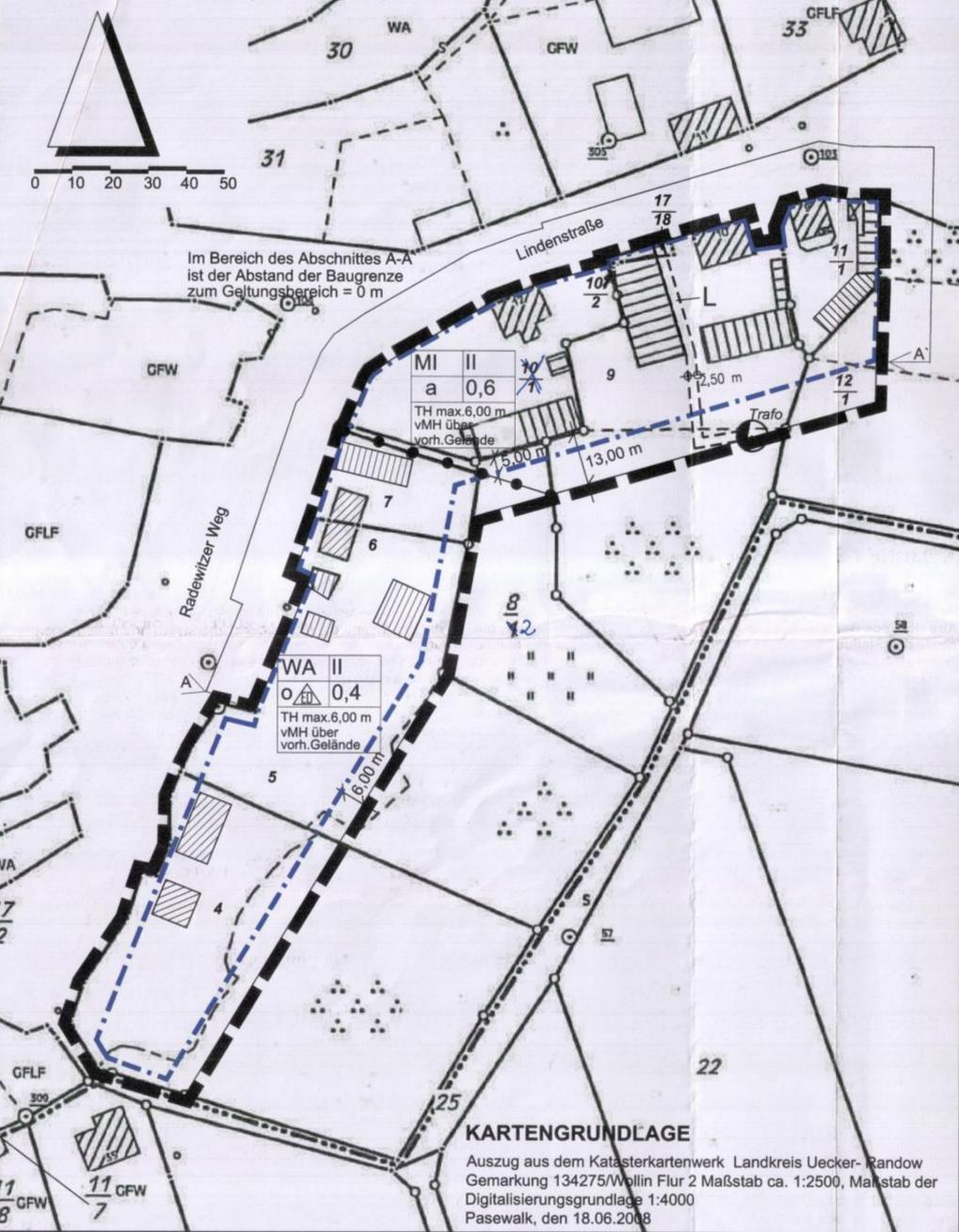


# SATZUNG DER STADT PENKUN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB MISCHGEBIET UND ALLGEMEINES WOHNGEBIET " AN DER KIRCHE " ORTSTEIL WOLLIN

Auf Grund des § 10 i.V.m. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 des Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006, zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBL. Nr. 13 S.366) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Penkun vom 24.03.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet " An der Kirche " Ortsteil Wollin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (TeilB) erlassen:

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO	
0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	
TH max. 6,00 m vMH über vorh. Gelände	maximale Höhe der Trauflinie der baulichen Anlage (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachdeckung) über dem dazugehörigen natürlichen Gelände vor Mitte des Hauses	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO	
o	offene Bauweise	a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze	▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN		§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB	
⊙	Elektrizität -Trafo		
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO	
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
⊃	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB	
⊃	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB	
PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER			
---	Flurstücksgrenze	51/1	Flurstücksnummer
---	Nutzungsschablone	20,00 m	Bemassung in m
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	▨	Bestandsgebäude - Hauptnutzung
Bauweise	Grundflächenzahl	▨	Bestandsgebäude - Nebennutzung
Traufhöhe maximal 6,00 m vor Mitte des Hauses über dem dazugehörigen natürlichen Gelände			

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- Art der Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Abweichende Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
2.1 In der abweichenden Bauweise a können bauliche Anlagen ohne Abstand auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.  
2.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine zur Straße gerichtete einreihige Wohnbebauung zulässig.
- Größe der Baugrundstücke** § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB  
Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich müssen mindestens 800 m² betragen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im Mischgebiet sind je Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  
Das festgesetzte Leitungsrecht innerhalb der Fläche L umfasst die Befugnis, die unterirdische Elektroleitung zu unterhalten. Es besteht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens.
- Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Im allgemeinen Wohngebiet ist das unverschmutzte Regenwasser, das auf den Grundstücken anfällt (z. B. von Freiflächen und von der Dachentwässerung), zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern.
- Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO-M-V  
7.1 Abweichendes Maß der Abstandsflächen, Geltungsbereich  
Im Mischgebiet wird abweichend von § 6 Abs. 5 LBauO bei der abweichenden Bauweise entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen eine Abstandsfläche von 0 m festgelegt.

## RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch ( BauGB) vom 23. September 2004 ( BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.07.2009 ( BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 503,613) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern ( LBauO M-V) vom 18. April 2006 ( GVOBL. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Kreisstrukturgesetzes ( GVOBL. M-V Nr. 13 vom 28.07.2010 S.366)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBL. M-V S. 205), in der derzeit gültigen Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.12.2009. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.  
Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Penkun hat am 05.05.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Mischgebiet " An der Kirche " Ortsteil Wollin mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister

## HINWEISE

- 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.
- Nach § 39 BNatG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03.-30.09. eines jeden Jahres Bäume, Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist außerhalb dieser Sperrzeit vom 31.10.-14.03. zu schaffen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 39 des BNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.
- Rechtzeitig vor dem Abriss, Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind besonders die Dachböden, Fassaden und Keller durch Sachkundige auf die Anwesenheit gesetzlich streng geschützter bzw. geschützter Tierarten, wie z. B. Fledermäuse, Eulen, Singvögel (Schwalben, Bachstelze, Hausrotschwanz...), oder Hornissen zu kontrollieren. Sollten die oben benannten Tierarten festgestellt werden, bzw. sollte bekannt sein, dass sich im Plangebiet Lebensstätten gesetzlich geschützter Tiere befinden und diese Lebensstätten durch Baumaßnahmen beeinträchtigt oder zerstört werden könnten, so ist umgehend das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, mit Sitz in 18273 Güstrow, Goldberger Straße 12 ( Herr Presch, Tel. 03843-777201 oder über E-Mail: bernd.presch@lung.mv-regierung.de) zu verständigen.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der o.g. Landesverordnung) sowie mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Uecker- Radow abzustimmen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete Angaben sind vor der Bauausführung beim Munitionsbergungsdienst LPBK zu erhalten.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Mischgebiet " An der Kirche " Ortsteil Wollin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 16.06.2010 bis zum 21.07.2010 während der Dienstzeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister

5. Der Entwurf wurde geändert. Die Stadtvertretung Penkun hat am 15.12.2010 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet " An der Kirche " Ortsteil Wollin mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung " An der Kirche " Ortsteil Wollin, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem geänderten Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 10.01.2011 bis zum 15.02.2011 während der Dienstzeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, -5. April 2011 Siegel Unterschrift Leiter Katasteramt

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung " An der Kirche " Ortsteil Wollin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.

Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Penkun, 08.04.2011 Bürgermeister

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Penkun, 27.07.11 Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Penkun, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 08.06.2004 (GVOBL. M-V S. 205, in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Penkun, 27.07.2011 Bürgermeister

## STADT PENKUN- ORTSTEIL WOLLIN Landkreis Uecker-Randow



## Bebauungsplan der Innenentwicklung Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet " An der Kirche " SATZUNG

<b>AUFTRAGGEBER:</b> Stadt Penkun, vertreten durch Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz	<b>AUFTRAGNEHMER:</b> A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadplaner · beratende ingenieure August-Milarch-Str. 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020
Maßstab: 1:1000	
Architekt: Dipl.-Ing. Marita Klohs	
Phase: SATZUNG	Datum: 23.02.2011
Projektnummer \ Pfad: 2009B112/20/DWG/SATZUNG	