

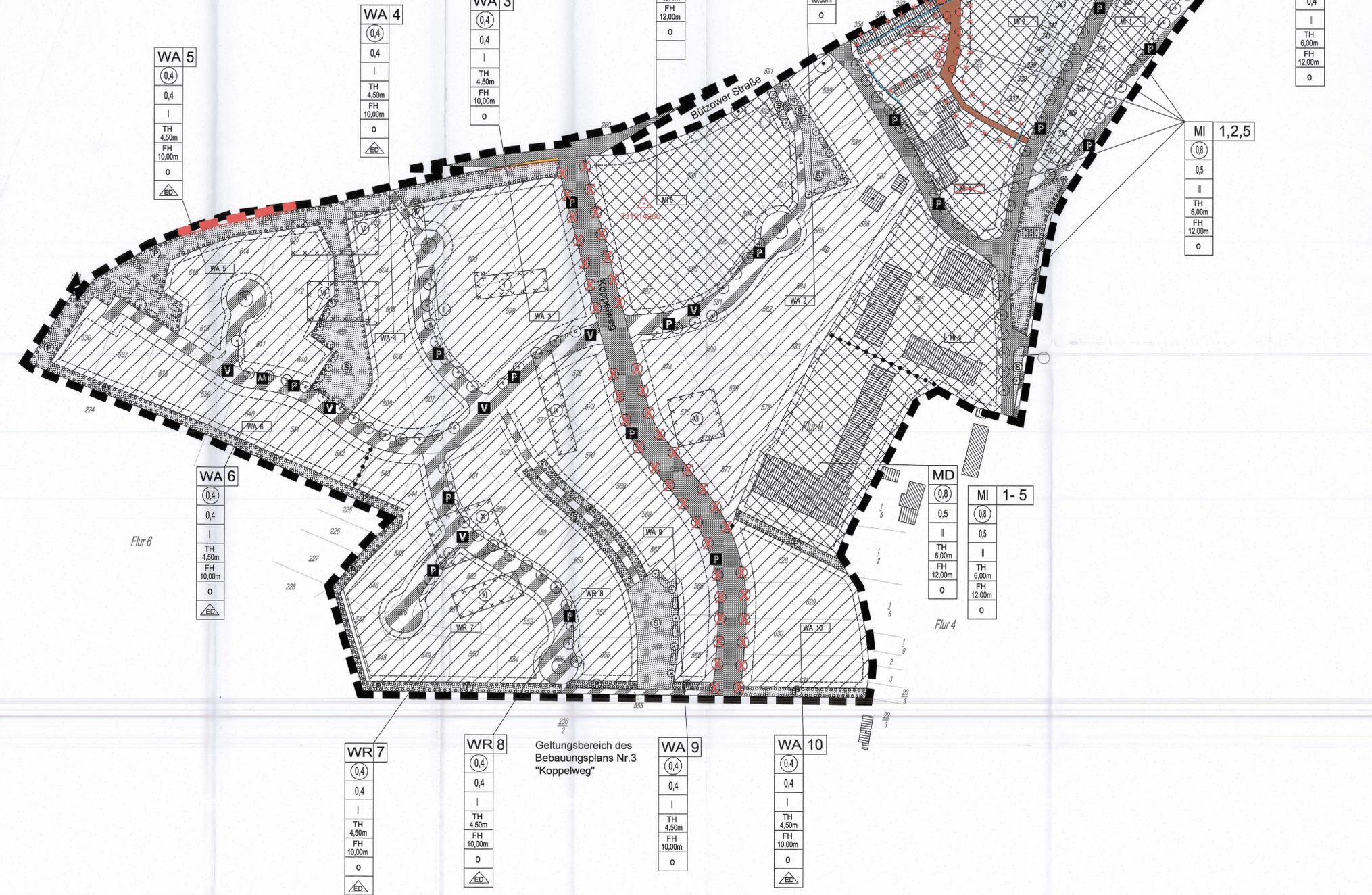
SATZUNG DER STADT SCHWAAN

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "VORBECKER LANDWEG" Teil West



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344), berichtigt am 20.11.2016 (GVOB. M-V S. 282/9), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.09.2016 folgende Satzung über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Vorbecker Landweg" Teil West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Gegenstand der 3. Änderung in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind nur die farblich vorgegebenen Festsetzungen sowie die farblich vorgegebenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund der 1. und 2. Änderung.

- Planzeichen** Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
- Mischgebiete
- BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenzen
- Entfallende Baugrenzen
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Änderung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entfallende Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- geänderte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Entfallende Bezeichnung von Baugebieten
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Gesetzlich geschützter Feindpunkt der antiken geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

TEIL B TEXT

- Die Nummer 3 „Textliche Festsetzungen“ entfällt.
- Die Nummer 5 „Textliche Festsetzungen“ erhält folgende Fassung:
„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) dürfen in den festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten auch Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet werden. Ausgenommen davon ist die Fläche zwischen den vorderen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.“
- Die Nummer 1 „Gestalterische Festsetzungen“ entfällt.
- Die Nummer 3 „Gestalterische Festsetzungen“ erhält folgende Fassung:
„Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Giebelkanten der Satteldächer dürfen abgewalmt (Krüppelwalm) werden. Die Dachneigung hat mindestens 25° und höchstens 50° zu betragen. Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen bis zu einer Grundfläche von maximal 35 m² sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauten, wie z. B. Erker, andere Dachformen und geringere Neigungen zulässig.“
- Die Nummer 5 „Gestalterische Festsetzungen“ entfällt.
- Die Nummer 6 „Gestalterische Festsetzungen“ entfällt.
- Die Nummer 7 „Gestalterische Festsetzungen“ erhält folgende Fassung:
„Dachindeckung
Die Dachindeckung erfolgt mit Dachziegeln oder -platten aus gebranntem Material oder aus Betonsteinen. Bei Gängen, Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis 35 m² sind auch andere Materialien zulässig.“
- Hinter der Nummer 7 „Gestalterische Festsetzungen“ werden folgende Festsetzungen eingefügt:
8. **Einfriedungen**
Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m und zu den Nachbargrundstücken eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
9. **Stellplatzbefestigung**
Bei der Stellplatzbefestigung für Pkw sind nur wasserdurchlässige Befestigungen (keine bituminösen Befestigungen) zu verwenden.“
- Die Nummer 3 „Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen, Ausgleichsmaßnahmen: öffentliche Flächen“ erhält folgende Fassung:
„Als Straßenraum Begrünung sind in den verkehrsberuhigten Bereichen einseitig Bäume anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Je Straßenseite sind jeweils Baumarten einer Art zu verwenden.
Folgende Bäume sind zu verwenden:
(Hochstämme 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm).
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Tilia cordata (Keige-Linde)
Gleditsia (Kleiner Akazie) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Quercus robur (Stiel-Eiche) oder
Carpinus betulus (Hainbuche).
Die Begrünung ist spätestens nach Einbau der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von der Stadt vorzunehmen.
Für die Pflege der Anpflanzungen sind die Fertigstellungsfrist sowie die 2-jährige Entwicklungsfrist festzusetzen. Abgabe sind zu ersetzen.“
- Hinter der Nummer 3 „Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen, Ausgleichsmaßnahmen: öffentliche Flächen“ wird folgende Festsetzung eingefügt:
„Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Das durch den Wegfall der Baumpflanzungen entstehende Defizit in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz in Höhe von 2.750 m² Flächenäquivalent wird vom Okokonto im Bebauungsplan Nr. 3 „Koppelweg“ der Stadt Schwaan abgedeckt.“
- Die Nummer 3 „Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen, Ausgleichsmaßnahmen: Private Grundstücke“ entfällt.
- Die Nummer 4 „Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen, Ausgleichsmaßnahmen: Private Grundstücke“ entfällt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.10.2015. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.10.2015 im Internet unter der Adresse www.schwaan.de sowie zusätzlich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 2 im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde von der föhrlzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Stadtvertretung hat am 10.12.2015 den Entwurf der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Erwölfe der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, vom 14.12.2015 bis zum 30.12.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter www.schwaan.de.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.12.2015 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Die Stadtvertretung hat am 19.09.2016 die Stellungnahmen zum 1. Entwurf geprüft und den 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die geänderten Erwölfe der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 und der Begründung in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 19.09.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, vom 08.07.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen öffentlich bekannt gemacht werden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter www.schwaan.de.

Schwaan, 29.09.2016
Matthias Schauer
Bürgermeister

Schwaan, 29.09.2016
Matthias Schauer
Bürgermeister

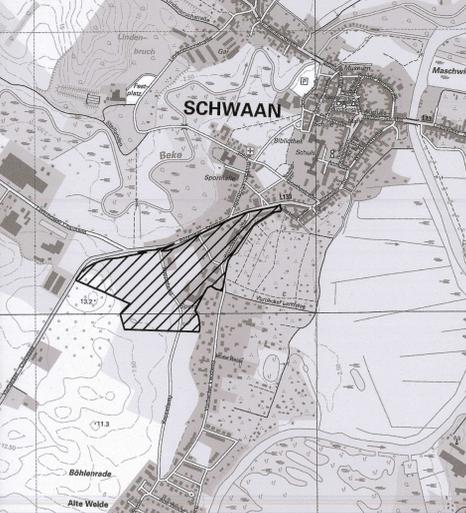
Schwaan, 29.09.2016
Matthias Schauer
Bürgermeister

Schwaan, 27.10.2016
Matthias Schauer
Bürgermeister

Verfasser
Bebauungsplan
3. Änderung:
TUV NORD
Umweltschutz

Grünordnerischer Fachbeitrag:
Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Ferienstraße 1 • Landeshauptstadt • Umland
D-18107 Rostock
Rosa-Luxemburg-Straße 15, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 1465 82
Fax: (0381) 499 81 83

Übersichtspland Maßstab 1:10.000



Stadt Schwaan
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
"Vorbecker Landweg" Teil West
Schwaan, September 2016
Matthias Schauer
Bürgermeister