

SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangerberg" an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer, Teilgebiet Ferienhäuser

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 1000



SO 1
Ferienhausgebiet
GRZ 0,3
EGFH 0,50 m
TH 4,00 m
FH 9,00 m

SO 2
Ferienhausgebiet
GRZ 0,3
EGFH 1,00 m
TH 4,50 m
FH 9,50 m

SO 3
Ferienhausgebiet
GRZ 0,3
EGFH 1,00 m
TH 4,50 m
FH 9,50 m

SO 4
Ferienhausgebiet
GRZ 0,3
EGFH 0,50 m
TH 4,00 m
FH 9,00 m

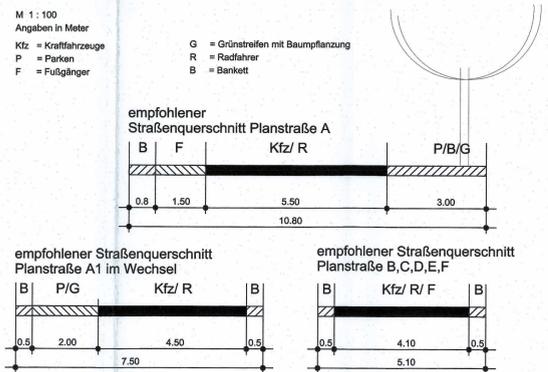
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans sind alle durch Planzeichen vorgenommenen Festsetzungen.		
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier Ferienhausgebiete	(§ 10 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
EGFH	Erdgeschossrohfußbodenhöhe	
TH	Traufhöhe	
FH	Firsthöhe	
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche		
FLÄCHEN BZW. STANDORTE FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Abwasserableitung	
	Bereitstellungsplatz Abfall	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche		

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und des Maßes der baulichen Nutzung	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen mit nach derzeitigem Kenntnisstand vorhandenen Bodendenkmälen, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
	vorhandene Höhe nach HN	46,82
	vorhandene Flurstücksgrenze	39
	vorhandene Flurstücknummer	4
	Nummer des Baugebietes	1
	Waldkante	
	Waldabstandsgrenze	
	Sichtflächen gemäß RAS 06	
	Bemaßung	



TEIL B TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB)
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet** (§ 10 BauNVO) In den Sondergebieten sind neben der Errichtung von Ferienhäusern die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
 - Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im Plangebiet ist pro vollendeten 250 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 - Garagen, offene und überdachte Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtslinie mindestens 5,0 m von der Straßengrenzungslinie entfernt sein. Für offene Stellplätze gilt diese Festsetzung nicht.
 - Höhe baulicher Anlagen** Für alle zulässigen Dachformen sind in den Baufeldern 1 - 4 die in der Planzeichnung festgesetzten max. baulichen Höhenentwicklungen einzuhalten. Die Traufhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - Höhenbezugspunkt** Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm oder als Walmdach auszubilden und mit rötlich brauner Harleindeckung (feste Bedachung) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig; Solaranlagen auf den Gebäuden sind zulässig. Die Verwendung von Reet- oder Schindeldächern ist unzulässig. In allen Baugebieten ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 25° bis 48° festgesetzt.
 - Einfriedigungen an den Straßen und an den verkehrsberuhigten Bereichen sind bis maximal 0,8 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelbäume sind unzulässig.
 - Der in dem Plangebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen, auch während der Bauphase, sind zu verhindern.
 - Im Südwesten und Nordwesten des Gebietes ist um die neu entstehende Bebauung eine mindestens 5,0 m breite Feldgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von 3,00 m sind Überhälter (Bäume) als Hochstamm, 3xV, StU 16-18 cm anzupflanzen (Baumart: Quercus robur).
Weitere Gehölzarten wären:

Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus communis	- Wildbirne
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa multiflora	- Wildrose
Salix aurita	- Ohrweide
Salix cinerea	- Salzweide
Enonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rubus div. spec.	- Brombeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Esche
 - Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 6 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., m. Db., mit 14-16 cm Stammumfang zur stadträumlichen Gliederung des Straßenspaums zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 8 m² vorzusehen.
 - Auf den Flächen der Privatgärten ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum als Hochstamm oder Solitär zu pflanzen.
Baumarten:

Fraxinus excelsior	- Esche
Ailnus glutinosa	- Erle
Quercus robur	- Eiche
Pyrus communis	- Wildbirne
Prunus avium	- Kirsche
oder	
Taxus baccata	- Eibe
Ilex aquifolium	- Stechpalme

Zur Gliederung und Einfassung (freiwachsende oder geschnittene Hecken) der Grundstücke und Parkflächen sind heimische Feldgehölze zu verwenden. Pro 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um die Funktionsfähigkeit des Bodens weitgehend aufrecht zu erhalten (Minimierung der Oberflächenversiegelung) sollen die Stell- und Parkflächen, Grundstückszufahrten, Fußwege und Verkehrsflächen weitestgehend unversiegelt bleiben und bei Bedarf mit wasserdruckstabilen Materialien befestigt werden (bspw. „Herbalfor“, Okopflaster mit Rasenfuge, Uni, Oko-Verbundpflaster oder begrünte Schotterdecken).

Die Containerstellplätze, Garagenvorplätze, Einfahrten und privaten Stellplätze sind mit wasserdruckstabilen Material, wie z.B. wasserbindenden Decken mit Kalkspitz, Schotterrasen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen oder Rasengitter zu befestigen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ ist außerhalb des Anpflanzgebotes eine kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Dazu ist die Fläche nach entsprechender Bodenbearbeitung mit einer kräuterreichen Landschaftsrassenmischung anzusäen. Die Fläche ist mindestens einmal pro Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. Maximal zulässig sind 2 Mahlgänge pro Jahr. Das Mähgut ist zu entfernen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) / Hinweise

Bodendenkmalschutz
Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt. Bei den hier wahrscheinlich vorhandenen Bodendenkmälen kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) des Bereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbüro des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung wird von dort empfohlen.

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 des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.02.2017 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangerberg" an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer, Teilgebiet Ferienhäuser, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kampfmittel
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) des Bereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbüro des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung wird von dort empfohlen.

Waldabstandslinien
1. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 20 LWaldG unzulässig. Dies gilt nicht für die in § 4 Nr. 1 bis 6 Waldabstandsverordnung - WabstVO M-V vom 20.04.2005, die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert worden ist, aufgeführten baulichen Anlagen (Einfriedigungen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind sowie Pergolen, Fahrradständer deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, standortgebundene Transformatoren, Schall-, Regen- oder Pumpstation bis 20 m Grundfläche und 4 m Höhe). Soweit nichts anderes festgesetzt ist, ist zur Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Reduzierung des Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG bei der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Bad Doberan) einzureichen.
2. Eine Versickerung von Oberflächenwasser bzw. Regenwasser ist nur außerhalb des Waldes zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neukukow-Salzaff am 28.10.2016 und im Internet erfolgt. In der örtlichen Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2016 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2016 bis zum 12.12.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neukukow-Salzaff am 28.10.2016 und im Internet öffentlich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 19.10.2016 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 04.12.2015 im Änderungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Rostock, 10.02.2017
Dipl.-Ing. (FH) Anne Lorenz
Ingenieurin Lorenz
ÖbVl
- Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 13.02.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.02.2017 gebilligt.
Blendorf, 15.02.2017
Peggy Freyler
Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit veröffentlicht.
Blendorf, 30.04.2017
Peggy Freyler
Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangerberg" an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer, Teilgebiet Ferienhäuser, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist mit Ablauf des 27.04.2017 in Kraft getreten.
Blendorf, 3.05.2017
Peggy Freyler
Bürgermeisterin

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Biendorf

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
"Ferienhaus- und Wohngebiet Stangerberg"
an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer,
Teilgebiet Ferienhäuser**

Blendorf, Februar 2017

Peggy Freyler
Bürgermeisterin