SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER STADT OSTSEEBAD RERIK

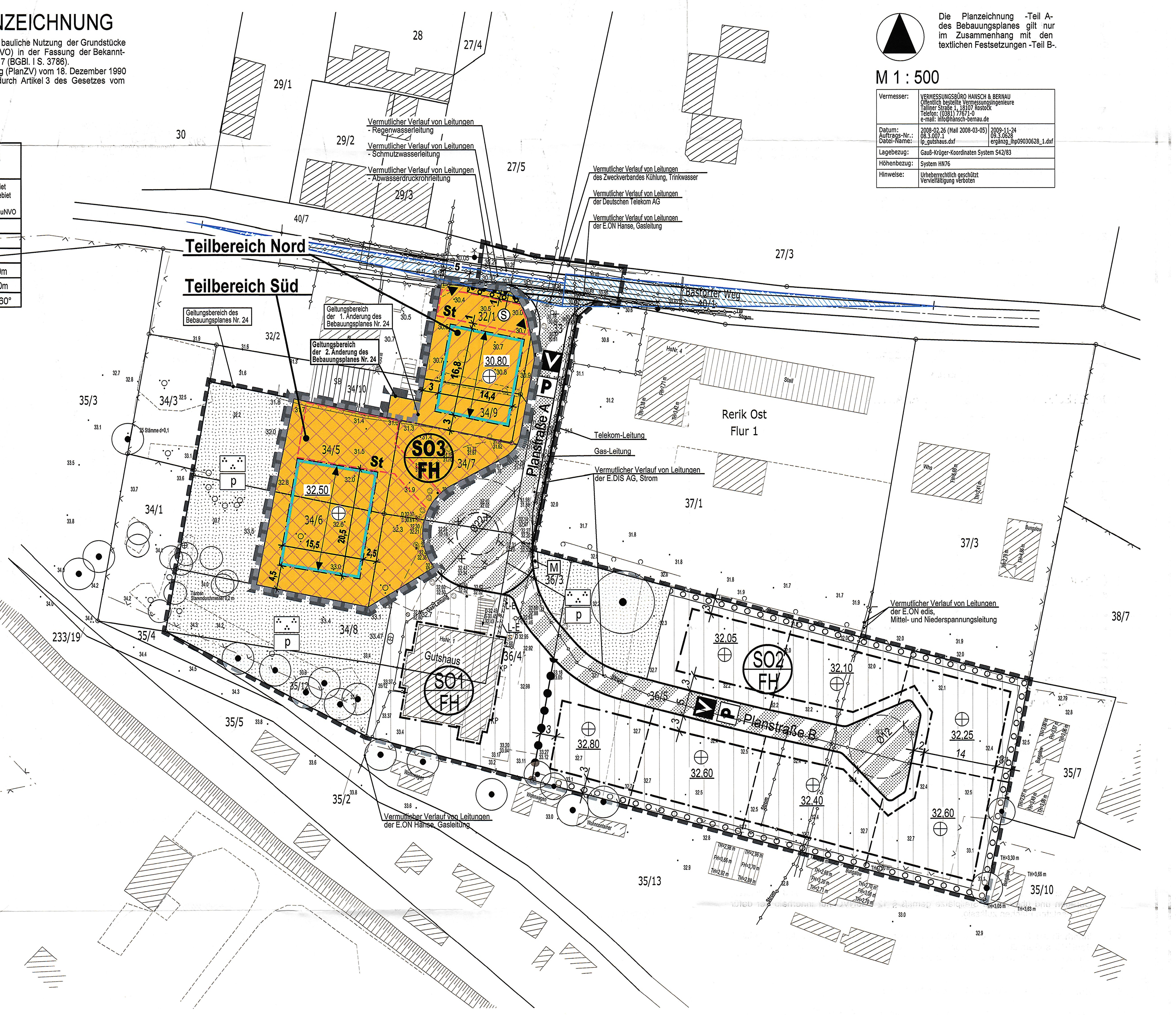
FÜR DAS GEBIET AM GUTSHAUS RERIK IN NEU GAARZ

Verfahrensaufstellung gemäß § 13 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO3 / FH
Art der Nutzung	Sondergebiet Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	ED, o
Zahl der Vollgeschosse	
maximale Traufhöhe	TH_{max} 3,80m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 9,00m
Dachneigung	DN 45° - 60°



Lage auf dem Luftbild

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO FH	Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet	Par. 10 Abs. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	
TH_{max} 3,80	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,00	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Zufahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze - St = Stellplätze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
S	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, bei schmalen Flächen entfällt die Signatur (S - Sichtflächen)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik	Par. 9 Abs. 7 BauGB
⊕ 32,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 32,50m ü. HN 76	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
34/5	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Böschung
·32.98	Höhenangaben in Meter über HN 76
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
	Teilbereich, Nord
	Teilbereich, Süd

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichen	Erläuterung
DN 45° - 60°	Dachneigung (DN) zwischen 45° und 60°

TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET „AM GUTSHAUS RERIK IN NEU GAARZ" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Änderungen der textlichen Festsetzungen (SÄ2)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

(SÄ2)
~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb des Gebietes SO3/FH auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen jedoch zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.~~

(SÄ2)
4.1 Innerhalb des Sondergebietes SO3/FH für den Teilbereich Nord sind Stellplätze, gemäß § 12 BauNVO nur inner halb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Innerhalb des Sondergebietes SO3/FH für den Teilbereich Süd sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Innerhalb des Sondergebietes SO3/FH sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen jedoch zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des Gebietes SO3/FH für den Teilbereich Nord je Einzelhaus auf maximal 4 Wohnungen oder je Doppelhaushälfte auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

5.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des Gebietes SO3/FH für den Teilbereich Süd je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte auf maximal 3 Wohnungen begrenzt.

(SÄ2)
~~5.3 Ausnahmsweise ist innerhalb des Gebietes SO3/FH für den Teilbereich Süd ausschließlich nur ein Einzelhaus mit maximal 6 Wohnungen zulässig.~~

(SÄ2)
5.3 Innerhalb des Gebietes SO3/FH für den Teilbereich Süd ist ein Einzelhaus mit maximal 6 Wohnungen zulässig.

(SÄ2)
II. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN; ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

1. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige straßenbegleitende Hecke in einer Breite von 1,00 m und einer Höhe von ~~mindestens 1,50 m~~ maximal 0,80 m auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich ~~heimische standortgerechte Gehölze~~ Laubgehölze in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: ~~Heister, 2xv., m. B. Höhe 175-200 cm,~~ Sträucher verschult, Höhe ~~125-150~~ 40- 60 cm.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 6 LBauO M-V)

1. DÄCHER

(SÄ2) Die Dächer sind als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer auszubilden. ~~Dacheindeckungen sind innerhalb des Gebietes SO2/FH und SO3/FH nur in Reet zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb des Gebietes SO3/FH Dachziegel in einem roten Farbspektrum für die Dacheindeckung zulässig.~~ Innerhalb des Gebietes SO3/FH sind Dacheindeckungen in Reet und mit Dachziegeln in einem roten Farbspektrum zulässig. Nebenanlagen können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Zulässig sind einfach engobierte Dachziegel. Unzulässig sind glasierte Dachziegel. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung, bis auf den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien, nicht zwingend.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. bezogen auf die Höhe des anstehenden Geländes hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen zum Bastorfer Weg sind auf maximal 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der Straßenverkehrsfläche des Bastorfer Weges, zu begrenzen

IV. HINWEIS

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bleiben bis auf die durch die 2. Änderung geänderten Festsetzungen unberührt und gelten fort.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neubukow-Salzhaff am 30.03.2017 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat am 23.02.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2017 bis zum 08.05.2017 während der Dienststunden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neubukow-Salzhaff am 30.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn 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. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

5. Die öffentliche Auslegung war zu wiederholen. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 27.09.2017 während der Dienststunden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung durch Aushang vom 10.08.2017 bis 25.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter : www.neubukow-salzhaff.de/ Bekanntmachungen/Öffentliche-Auslegung-Bauleitplanung ins Internet eingestellt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Ostseebad Rerik, den 06.08.18 (Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 06.07.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

Rostock, den 06.07.2018 (Stempel) Unterschrift

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 21.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 21.06.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 24 wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.06.2018 gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Rerik, den 06.08.18 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse des Amtes Neubukow-Salzhaff und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 07.08.2018 bis 22.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Rerik, den 20.08.18 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

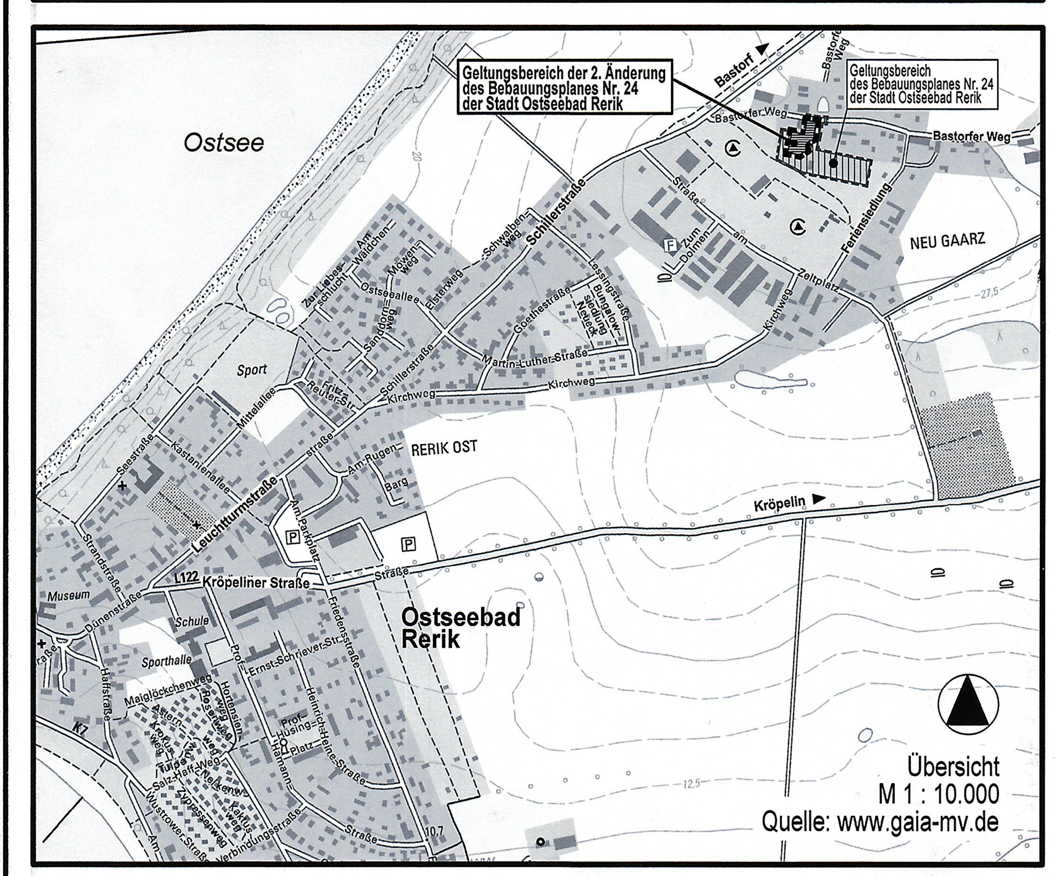
DER STADT OSTSEEBAD RERIK ÜBER DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 FÜR DAS GEBIET AM GUTSHAUS RERIK IN NEU GAARZ GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik vom 21.06.2018 folgende Satzung über die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), und den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER STADT OSTSEEBAD RERIK

FÜR DAS GEBIET
AM GUTSHAUS RERIK IN NEU GAARZ
Verfahrensaufstellung gemäß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 21. Juni 2018

SATZUNG