

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

.....

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Dömitz,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: - mit Hinweisen - erteilt.

4. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Dömitz,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amts-KURIER Nr. am und auf der Website des Amtes Dömitz-Malliß <https://www.amtdoemitz-malliss.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dömitz,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 692) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet, Ponyhof (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 330 m² Grundfläche mit Flächenangabe
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze
HP Höhenbezugspunkt

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude/Bauwerke

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Traufkante Bäume

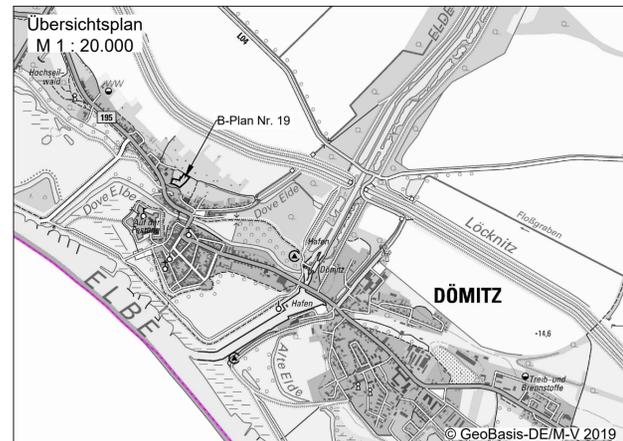
Bemaßung

BF1 Baufeld

NUTZUNGSSCHABLONEN

SO Ponyhof - Gebietscharakter
I a - Bauweise
GR 330 m² - Grundfläche
Geschossigkeit

TF 1 - Teilfläche
TH 4 | FH 7 - Firsthöhe
Traufhöhe



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Ponyhof" dient der Kinder- und Jugendarbeit in Verbindung mit dem Halten, der Zucht und der Pflege von Kleinpferden.
1.2 Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Dorfbiet nach § 5 BauNVO zulässig sind wie:

- Gebäude mit Verwaltungs-, Aufenthalts- und Sanitäräumen sowie Gästezimmer und -wohnung
- Pferdestall, Sattelkammer und Kutschenremise
- Heu- und Materiallager
- Reitwiese (Naturplatz)/Longierfläche
- Nachtweidefläche
- Mistlage

1.2 Ausnahmsweise zulässig ist das Halten, die Zucht und Pflege von Großpferden als untergeordnete Nutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche am gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke 343 und 344 im Anschlussbereich Grundstück/Straße bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäuwand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.

2.3 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)

3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, darf

- auf der Teilfläche 1 (TF 1) an die seitlichen Grundstücksgrenzen,
- auf der Teilfläche 2 (TF 2) an die seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

4. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

4.1 Die Verkehrsflächen und sonstigen Freiflächen sind unbefestigt anzulegen und zu erhalten.

5. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Vom genehmigten Ökoko 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhag", werden 1.182 KfA von Gesamt 570.267 KfA (m²) dem Bebauungsplan Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ der Stadt Dömitz zugeordnet und über Vertrag abgelöst.
Alternativ: Ausgleichsmaßnahme

6. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6.1 Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist innerhalb des Sondergebietes zu gewährleisten.

6.2 Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist die Düngelage mit einem Rand und einem Abfluss mit abflussloser Grube oder alternativ mit einer Überdachung mit Überstand zu versehen.

Hinweise

Artenschutz

1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

3 Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen.

4 Als vorbeugende Maßnahme für Brutvogelarten ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

Baumschutz

5 Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	August 2020
Vorentwurf:	6. Januar 2020
Planungsstand	Datum:

Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" Stadt Dömitz

Kartengrundlage: Ausschnitt Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) ergänzt durch Luftbild GAIA © GeoBasis-DE/M-V 2019	Gemarkung Dömitz Flur 8	Auftragnehmer: DigL-Ing. Martin Prütz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 1907 Strömberg, Dömitz 1 E-Mail: m.pruetz@doemitz.de Telefon: 0385 4871100 Fax: 0385 4871101	Zeichner: DigL-Ing. Frank Orstl Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 1907 Strömberg, Dömitz 1 E-Mail: f.orstl@doemitz.de Telefon: 0385 4871100 Fax: 0385 4871101
Maßstab 1 : 500			