

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.

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.

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.

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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

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

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), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG 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 (§ 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

St Stellplätze

HP Höhenbezugspunkt

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude/Bauwerke nach ALK

Gebäude ergänzt nach Luftbild

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

343 Flurstücksnummer

Traufkante Bäume

3,00m Bemaßung

BF1 Baufeld

NUTZUNGSSCHABLONEN

SO Ponyhof - Gebietscharakter

I a - Bauweise

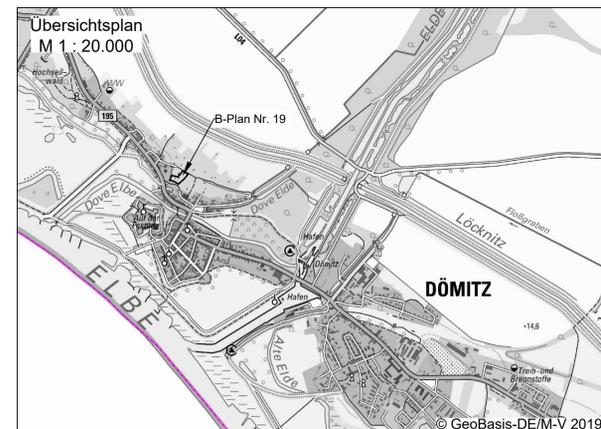
GR 330 m² - Grundfläche

- 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 Zweckbestimmung:
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 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig sind wie:

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

Eine Mistlage ist ausschließlich innerhalb des Baufelds 2 (BF2) zulässig.

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

1.4 Eine Lagerung von geruchsintensiven Futtermitteln wie z. B. Silage ist unzulässig.

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 Gebäudewand 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. 2 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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Die Verkehrsflächen und sonstigen Freiflächen sind unbefestigt anzulegen und zu erhalten. Ein Ausbau in teildurchlässiger Bauweise als Schotterrasen oder sandgeschleimte Schotterdecke ist zulässig.

4.2 Die Ersatzpflanzung für die Beeinträchtigung von Bäumen ist mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbbaum (hier Betula pendula, Tilia cordata oder Quercus robur) in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm im Pflanzbereich auszuführen und auf Dauer zu erhalten. Verblisschutz ist vorzusehen.

4.3 Die Obstbäume innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen wie eine stabile Einzäunung des Stammes und der stammnahen Wurzelbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Pferdehaltung zu sichern.

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

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

5. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Vom genehmigten Ökotopteil 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang", werden 2.256 KfA von Gesamt 570.267 KfA (m²) dem Bebauungsplan Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ der Stadt Dömitz zugeordnet und über Vertrag abgelöst.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

6.1 Die der Pferdehaltung sowie dem Reiten und Longieren dienende Flächen sind gegenüber den an das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ angrenzenden Grundstücken mit einem durchgehenden Weide-/Wildzaun von mindestens 1,10 m Höhe über der anstehenden Geländeoberkante einzufrieden. Tore sind zulässig.

Der Zaun ist an der Innenseite durch Elektrodrähte/Weidelitzen zu ergänzen.

Bei der Haltung von Großpferden im Sondergebiet ist die Höhe des obersten Elektrodrahtes/der obersten Weidelitze oder die Höhe des äußeren Zauns auf mindestens 1,40 m über der anstehenden Geländeoberkante anzupassen.

Die Begrünung sowie blickdichte Ausgestaltung der Einfriedungen sind zulässig.

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 (Beginn 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 (DIN 18920; RAS-LP 4) auf Baustellen zu berücksichtigen. Bauliche Eingriffe wie Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich (Wurzelschutz) der geschützten Bäume sind unzulässig. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Hochwasserschutz

6 Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwasser potentiell gefährdeten Gebiet (Überschwemmungsgebiet Polder Wischblenk). Dieser Winterpolder ist gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 1983 mit einer Höhe von 17,35 m NHN am Pegel Dömitz geschützt. Bei Versagen der Deiche oder höheren Wasserständen der Elbe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Baugrundstück ggf. überschwemmt wird. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Rechtswirksam:	
Entwurf:	22. Februar 2021
Vorentwurf:	August 2020
Planungsstand	6. Januar 2020
	Datum

Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" Stadt Dömitz

Kartengrundlage: Ausschnitt Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Dömitz Flur 8	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Ziegelteichweg 3 19057 Schwentin info@buero-sul.de www.buero-sul.de
Maßstab 1 : 500	