Satzung der Gemeinde Groß Plasten über den

Bebauungsplan Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, sowie nach § 86 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Plasten vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50 m

Planunterlage:
Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Gunther Herrmann, ÖbVI, Beethovenstraße 5, 17192 Waren (Müritz), Stand: gemessen September 2022/März 2023, ALKIS September 2022,
Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ 0,... — Grundflächenzahl (Dezimalzahl) gemäß § 19 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 Vollgeschoss, gemäß §§ 16 u. 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBauO M-V in der Fassung vom 17.10.2015
- FH — Höchstmaß für die Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über OK Planstraße gemäß § 18 BauNVO i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 bis 3.4 und 4.1

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO
- SD, WD, ZD — Satteldach, Walm-/Krüppelwalmdach, Zeltdach gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2
- E — nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie öffentliche Straße
- Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich ohne Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

2. Darstellungen der Planunterlage (ohne Normcharakter)

- Flurgrenze
- 640 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- geplante Parzellierung
- ALK - vorhandenes Gebäude / vorhandenes Gebäude, ergänzt 03/2023
- Geländeböschung
- 54,00 — Bestandshöhe (Auswahl)
- Laubbaum / Nadelbaum
- Strauchfläche / Hecke

3. Hinweise

- (§) — gesetzlich geschütztes Biotop mit Angabe lfd. Nummer im Landkreis

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutz-ausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (**Garagenverordnung** GarVO M-V) vom 8. März 2013 (GVOBl. M-V 2013 Nr. 6 S. 254)

Hauptsatzung der Gemeinde Groß Plasten vom 30.08.2021 mit 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Groß Plasten vom 01.12.2022

TEIL B (Text) - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer Planstraße notwendig. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind befristet bis zur Fertigstellung der Planstraße unzulässig.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 1, 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 bis 20 BauNVO)

3.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen und bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Dachüberstände sind bis zu 80 cm ohne Anrechnung auf die Abstandsfläche zulässig.

3.2 Die in der Planzeichnung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten Straßenhöhen zu ermitteln.

3.3 Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse im Plangebiet ist ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 3,50 m zugelassen werden.

3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage von baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteinkopf, Endrohr von Be- und Entlüftungsleitung etc.) um bis zu 2,5 m ist zulässig.

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

4.1 Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Höhen in Metern gelten als unterer Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer mit Dachneigungen von mindestens 20 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

4.3 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden/gemeinsamen Dach verbundene Garagen oder überdachte Stellplätze ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m sind in den als WA festgesetzten Baugebieten ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig. Bei der Ausbildung der zur Grundstücksgrenze liegenden Abschlusswand sind die Anforderungen an den baulichen Brandschutz gemäß Landesbauordnung M-V bzw. der Garagenverordnung zu gewährleisten.
Zwischen Garagen sowie überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 3 Abs. 1 GarVO M-V).

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

01. Baumfällmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis 1. März durchgeführt werden.

02. Der Abbruch von baulichen Anlagen darf erst nach einer Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen nach Ausschluss des Vorkommens gebäudebesiedelnder Tierarten erfolgen.

03. Freiflächen sind bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd (14-tägig) offen zu halten, um Amphibien und andere Kleintierarten zu vergrämen (siehe dazu Begründung zum B-Plan).

04. Um Störungen geschützter Tierarten durch Lichtemissionen zu minimieren, sollen diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden (siehe dazu Begründung zum B-Plan).

05. Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien und anderen Kleintierarten durch temporäre Fallenwirkung sind mobile Schutzzäune um Baugruben und während des Baubetriebes zu errichten (siehe dazu Begründung zum B-Plan).

06. Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben der Gebäude sollen durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %) und Fenstern mit hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz vermieden werden. Für Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas sollen zum Schutz von Vögeln halbtransparente Materialien, wie z.B. Milchglas, oder ein getesteter und als hoch wirksam bewerteter Kollisionsschutz verwendet werden.

07. Sollten bei Erdbarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

08. Die in der Satzung genannten Rechtsvorschriften und Normen können im für die Gemeinde Groß Plasten zuständigen Bau- und Ordnungsamt des Amtes Seenlandschaft Waren, Warendorfer Straße 4, 17192 Waren (Müritz) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Regelquerschnitte

Zweiseitiger Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge (o.M.)

Planstraße (M 1:50)

B - Straßentiefbord, F - Fußgänger, Kfz - Kraftfahrzeuge, öB - öffentlicher Bereich, R - Radfahrer, SG - Straßenbegleitgrün mit Bankett / öffentliche Grünfläche (Maßangaben in Meter)

Auslegungsexemplar

für die Auslegungsfrist vom 22. Januar bis zum 01. März 2024.

Groß Plasten, den .....

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch" der Gemeinde Groß Plasten wurde durch die Gemeindevertretung Groß Plasten am 19.9.2022 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" Nummer 10/2022 vom 15.10.2022. In der Bekanntmachung wurde darüber informiert, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt und sich die Öffentlichkeit im Amt Seenlandschaft Waren, Bau- und Ordnungsamt, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen kann.

Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V und Anzeigeerlass mit Schreiben vom 18.10.2022 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch" der Gemeinde Groß Plasten informiert worden.

Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung Groß Plasten hat am ..... eine Umstellung des Bauleitplanverfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch" der Gemeinde Groß Plasten mit der Begründung mit Stand ..... gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung mit Stand ..... vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienstzeiten im Bau- und Ordnungsamt des Amtes Seenlandschaft Waren durchgeführt worden.
Die auszulegenden Unterlagen sind über die Internetseite der Gemeinde Groß Plasten bzw. des Amtes Seenlandschaft Waren bis einschließlich ..... verfügbar gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und mit der Information über die Umstellung des Bauleitplanverfahrens auf ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" Ausgabe ..... vom ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 mit Stand ..... gebeten.

Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung Groß Plasten hat die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ..... geprüft und deren Belange untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden. Von der Öffentlichkeit wurden bei der öffentlichen Auslegung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte des ALKIS vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....
.....
(Vermessungsingenieur)

7. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch" in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Gemeindevertretung Groß Plasten als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Groß Plasten vom ..... gebilligt.

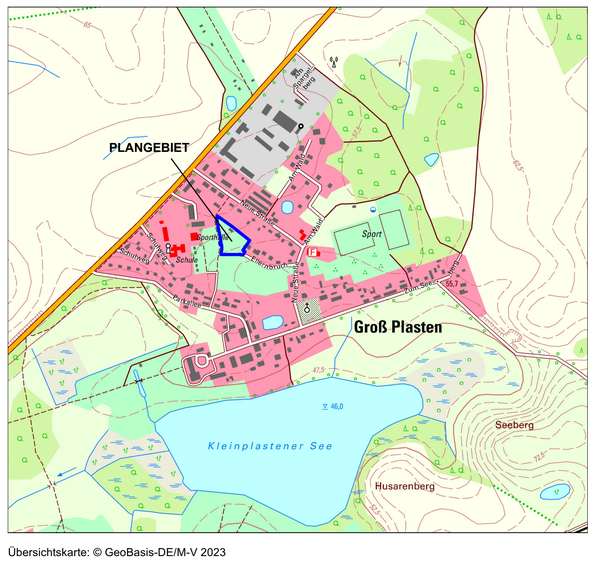
Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch" der Gemeinde Groß Plasten wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... erteilt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung Groß Plasten als Satzung vom ..... übereinstimmen.
Der B-Plan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)

9. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch" der Gemeinde Groß Plasten auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" Ausgabe ..... vom ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 4 "Abrundung Wohngebiet am Ellernbruch" der Gemeinde Groß Plasten ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Groß Plasten, den .....
.....
(Bürgermeister)



Übersichtskarte: © GeoBasis-DE/M-V 2023

Gemeinde Groß Plasten
über: Amt Seenlandschaft Waren, Warendorfer Straße 4, 17192 Waren (Müritz)

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "ABRUNDUNG WOHNGEBIET AM ELLERNBRUCH"

ENTWURF

Projekt-Nr.:	30205
Plan-Nr.:	200
Datum:	16.10.2023
Gez.	JN
Planverfasser	

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./ BDLA
Fritz-Reuter-Str. 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 251 0 Fax 039957/ 251 25

G:_PROJEKTE_B\B-PLAN\Groß Plasten\Pläne\2_Entwurf\B-Plan Groß Plasten_Entwurf_2023-10-16.vwx ; [200] Entwurf