SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALIß FÜR DIE ORTSLAGE HEIDDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "ORTSMITTE"

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

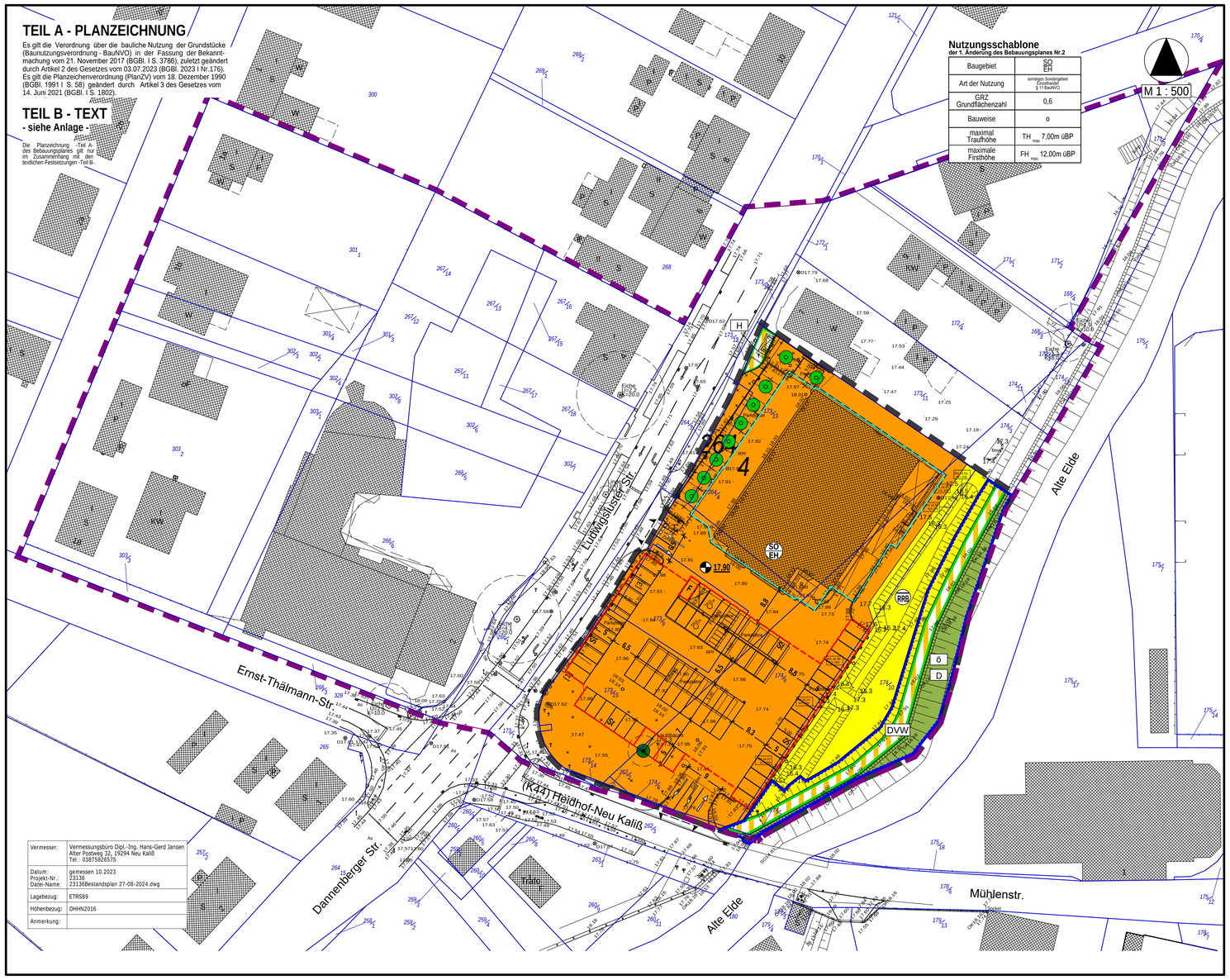
TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (Teil B).

Nutzungsschablone
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2

Baugebiet	SO EH
Art der Nutzung	sonstiges Sondergebiet Einzelhandel § 11 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	0,6
Bauweise	o
maximal Traufhöhe	TH_{max} 7,00m üBP
maximale Firsthöhe	FH_{max} 12,00m üBP



Vermesser:	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen; Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß; Tel.: 03875826575
Datum:	gemessen 10.2023
Projekt-Nr.:	23136
Datei-Name:	23136Bestandsplan 27-08-2024.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN2016
Anmerkung:	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO EH	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Einzelhandel	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, § 18, § 19 BauNVO
GRZ 0,60	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
TH_{max} 7,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 12,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
17,90	Höhenbezugspunkt 17,90m ü. NHN im DHHN2016	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	
DVW	Deichverteidigungsweg	
H	Haltestelle ÖPNV	
	Einfahrt- und Ausfahrtbereich	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Fläche für Ver-und Entsorgung	
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
D	Deich	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze (St)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
F	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Fahrradabstellplatz (F)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Neu Kaliß für die Ortslage Heiddorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Ortsmitte"	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Neu Kaliß für die Ortslage Heiddorf über den Bebauungsplan Nr.2 "Ortsmitte"	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Fläche für den Hochwasserschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Einkaufswagen-Box (EKW-Box)
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Leuchte / Beschilderung
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- 18.02 Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016
- Bemaßung in Metern
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Stellplätze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtskurier am ..... erfolgt.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der Dienststunden im Amt Dömitz-Malliß in der Zeit vom .....bis zum .....unterrichten und äußern kann. Die auszulegenden Unterlagen der frühzeitigen Unterrichtung wurden ergänzend unter https://www.amtdoemitz-malliß.de/oeffentliche-auslegungen-bauleitplanung in das Internet eingestellt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf im Verfahren nach § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

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

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter der Adresse https://www.amtdoemitz-malliß.de/oeffentliche-auslegungen-bauleitplanung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist während der in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Dömitz-Malliß , Slüterplatz2, 19303 Dömitz, FB Bau, Liegenschaften und Friedhof, Raum 26 G, öffentlich montags, dienstags, donnerstags und freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und donnerstags: von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde im Amtskurier am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift); dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Neu Kaliß deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 nicht von Bedeutung ist und dass die Unterlagen zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse https://www.amtdoemitz-malliß.de/oeffentliche-auslegungen-bauleitplanungund in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Kaliß, den .....
(Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf, am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....
(Stempel) Unterschrift

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Gemeinde Neu Kaliß als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf, wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Neu Kaliß, den .....
(Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wurde mit Bescheid vom.....Az:.....mit Nebenbestimmungen und Hinweisen durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim genehmigt.

Neu Kaliß, den .....
(Siegel) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az: ..... bestätigt.

Neu Kaliß, den .....
(Siegel) Bürgermeister

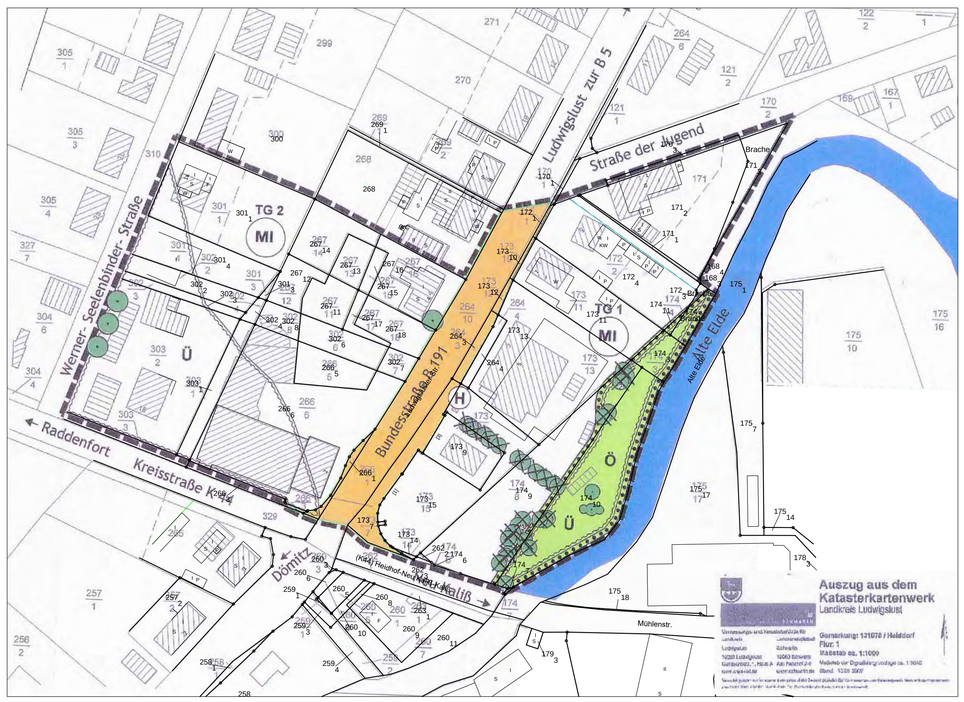
12. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neu Kaliß, den .....
(Siegel) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte", für die Ortslage Heiddorf durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtskurier am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neu Kaliß, den .....
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALIß FÜR DIE ORTSLAGE HEIDDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung sowie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten innerhalb der Teilflächen 1 und 2 ausgeschlossen. Nicht zulässig sind hier ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO

1.2 Gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauGB darf die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden 17,85 m ü. NN nicht unterschritten werden. In Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

2. Grünordnung

2.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Freifläche zu erhalten und weiterzuentwickeln .

Hinweis

1. Der Baumschutz erfolgt gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde vom 02.07.2005 einschließlich aktueller Änderungen. Regelungen des § 28 a des BNatSchG bleiben davon unberührt.
2. Zur Förderung der Fledermauspopulationen ist ein Fledermauskasten Typ 1 WQ (Bestell Nr.: 00765/0 und ein Kasten des Typs 1FQ (Bestell Nr.: 00760/5) der Firma Schwegler bzw. funktionsgleiche Typen anderer Fachanbieter an der Südfassade eines Gebäudes, in ca. 5 m Höhe anzubringen. Alternativ sind Einflugsteine bei geeigneter Dacheindeckung möglich.
3. Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten.
4. In der öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zum Erhalt der Vernetzungsfunktion der Alten Elde / Müritz- Elde- Wasserstraße zu sichern.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — öffentliche Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Rodung von Bäumen
- Rodung von Bäumen mit Ersatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ
(§ 9 Abs.1 Nr.16 i.V.m. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- Ü — Überschwemmungsgebiet gemäß §31b WHG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

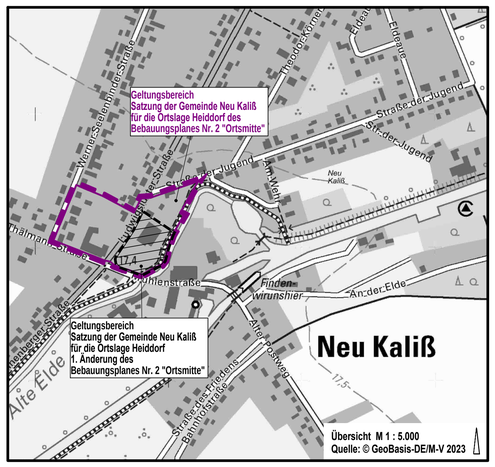
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 259/5 — Flurstücksnummer
- Haupt- / Nebengebäude
- H — Haltestelle
- TG — Teilgebiet

SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALIß FÜR DIE ORTSLAGE HEIDDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "ORTSMITTE" GEMÄß § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 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 der Gemeinde Neu Kaliß vom ..... und mit Genehmigung des landrates des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom.....folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG

DER GEMEINDE NEU KALIß FÜR DIE ORTSLAGE HEIDDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANES NR. 2 "ORTSMITTE"



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7005-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7005-50

Planungsstand: September 2024

BESCHLUSSVORLAGE VORENTWURF