SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE

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).

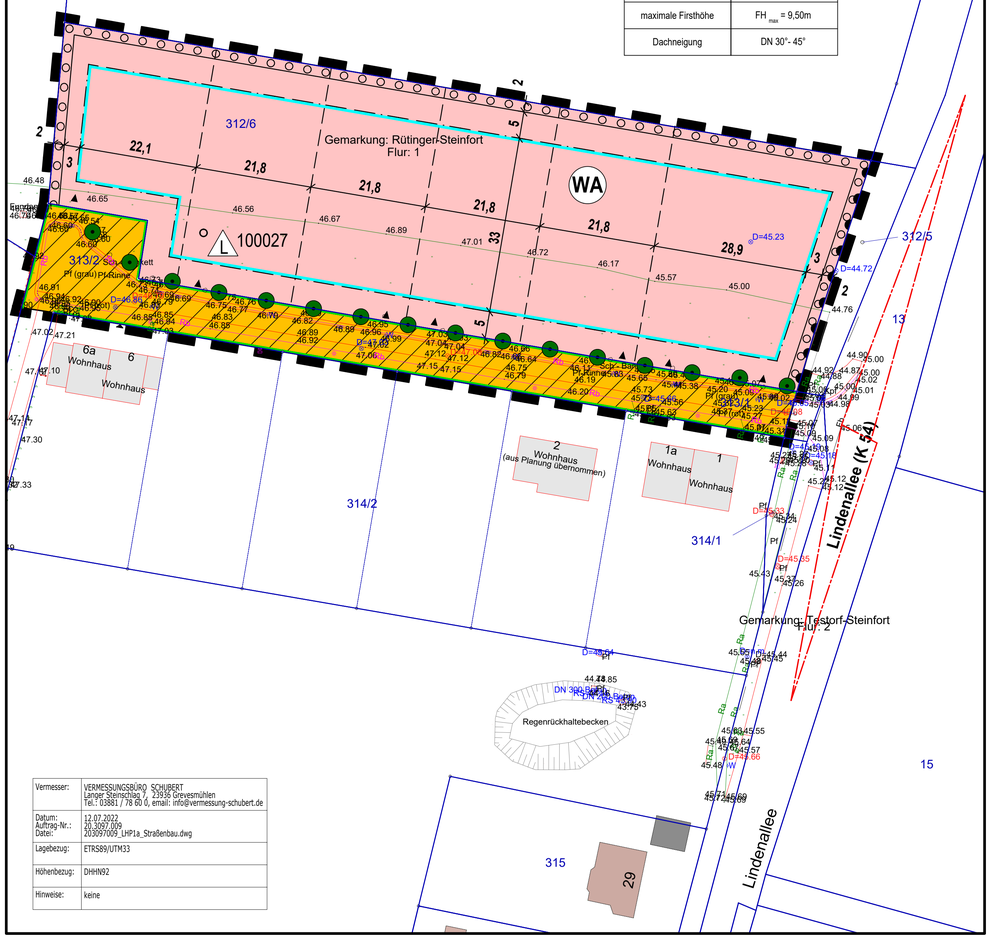
TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	ED
maximale Traufhöhe	TH_{max} = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH_{max} = 9,50m
Dachneigung	DN 30°- 45°

M 1 : 500



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO SCHUBERT Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881 / 78 60 0, email: info@vermessung-schubert.de
Datum: Auftrag-Nr.: Datei:	12.07.2022 20_3997/009 20_3997/009_LHP1a_Straßenbau.dwg
Lagebezug:	ETRS89/UTM33
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	keine

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeinde Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 19 BauNVO
0,30	Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,30 als Höchstmaß	
TH_{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	Zufahrt	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf- Steinfort	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche vorhanden	
L	Festpunkt des geodätischen Lagenetzes M-V	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

5	Bemaßung in Metern
312/6	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Sichtdreieck
2 Wohnhaus	vorhandene Gebäude mit Haus-Nr.
45.57	Geländehöhe in Meter über HNH in DHHN92

LEGENDE TIEFBAU

	topographische Linie, deutlich		Findling
Fb	Flachbord	ϕ_W	Schieberkappe, Wasser
Rb	Rundbord	Sch	Schotter
Sb	Rasenbord	Pf	Pflaster
ACO	ACO-Rinne	Kpf	Kleinpflaster
	Zaun		
	topographische Linie, undeutlich		
	Straßenlampe		
	Straßenablauf		
	Regenwasserschacht, D=Deckelhöhe		
	Schmutzwasserschacht, D=Deckelhöhe		
	topographischer Punkt		
	Schaltschrank		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b BauGB, § 13a BauGB gilt entsprechend. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll.

   Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat am ..... einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das nach § 13b BauGB eingeleitete Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren fort.

   Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist vom ..... bis zum ..... durch Veröffentlichung im Internet unter der Adresse https://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen veröffentlicht und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Zusätzlich lagen die Planunterlagen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land, Bauamt, während der angegebenen Zeiten öffentlich aus. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und sind zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit Schreiben vom ..... aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am..... den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der Entwurf 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter https://www.grevesmühlen-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen veröffentlicht. Zudem wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist und den in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Grevesmühlen-Land, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in .....am ..... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Testorf-Steinfort deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse https://www.grevesmühlen-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

   Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageirichtigen 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

12. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung Gemeinde als Satzung Testorf-Steinfort beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

    Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

13. Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text wird hiermit ausgefertigt.

    Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

14. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in .....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 des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

    Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

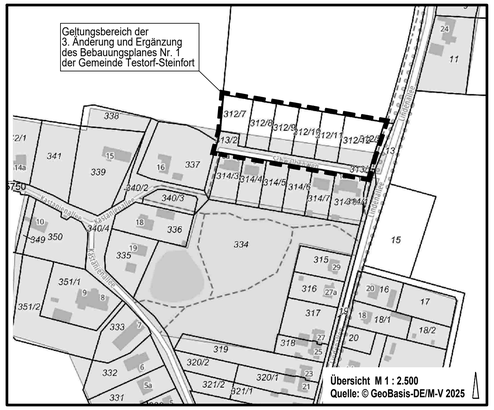
SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach 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 der Gemeinde Testorf-Steinfort vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE



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

Planungsstand: 26. Juni 2025

ENTWURF