

Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des Dorfkerns“ OT Ahrendsee der Gemeinde Sundhagen

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 wurde von der Gemeindevertretung am 14.07.2022 gefasst und ist am durch der Gemeinde Sundhagen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte auch im Internet unter www.amt-miltzow.de-Verwaltung-Bekanntmachungen-Gemeinde-Sundhagen.

2. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Die Planung wurde gemäß § 17 LPiG M-V der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom 03.03.2023 fand in Form einer öffentlichen Auslegung während der Dienstzeiten beim Amt Miltzow, OT Miltzow, Bahnhofsallee 8 a in 18519 Sundhagen, DG, Galerie vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung durch der Gemeinde Sundhagen vom bis zum statt. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind der Vorentwurf des Bebauungsplans und die zugehörige Begründung im Internet unter www.amt-miltzow.de-Verwaltung-Bekanntmachungen-Gemeinde-Sundhagen und im Bau- und Planungsportal M-V einsehbar gewesen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom 03.03.2023 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 25.04.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom mit seiner Begründung wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten beim Amt Miltzow, OT Miltzow, Bahnhofsallee 8 a in 18519 Sundhagen, DG, Galerie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplans und die zugehörige Begründung auch im Internet unter www.amt-miltzow.de-Verwaltung-Bekanntmachungen-Gemeinde-Sundhagen und im Bau- und Planungsportal M-V einsehbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 26 unberücksichtigt bleiben können, am durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde Sundhagen ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26

hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom stattgefunden.

Miltzow, den

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 am wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

8. Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurde am von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 von der Gemeindevertretung gebilligt.

9. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Miltzow, den

Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten beim von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch der Gemeinde Sundhagen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte auch im Internet unter www.amt-miltzow.de-Verwaltung-Bekanntmachungen-Gemeinde-Sundhagen. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Miltzow, den

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

I. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

⊕ 20,3 Punkt mit Bezugshöhe

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 3,5 Traufhöhe baulicher Anlagen in m über der Bezugshöhe als Höchstmaß

FH 8,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in m über der Bezugshöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△/△D nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

— Straßenbegrenzungslinie

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

P private Grünflächen, Zweckbestimmung: Vor- und Hausgärten

7. Sonstige Planzeichen

L1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

↔ Zulässige Firststrichung von Hauptdächern

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

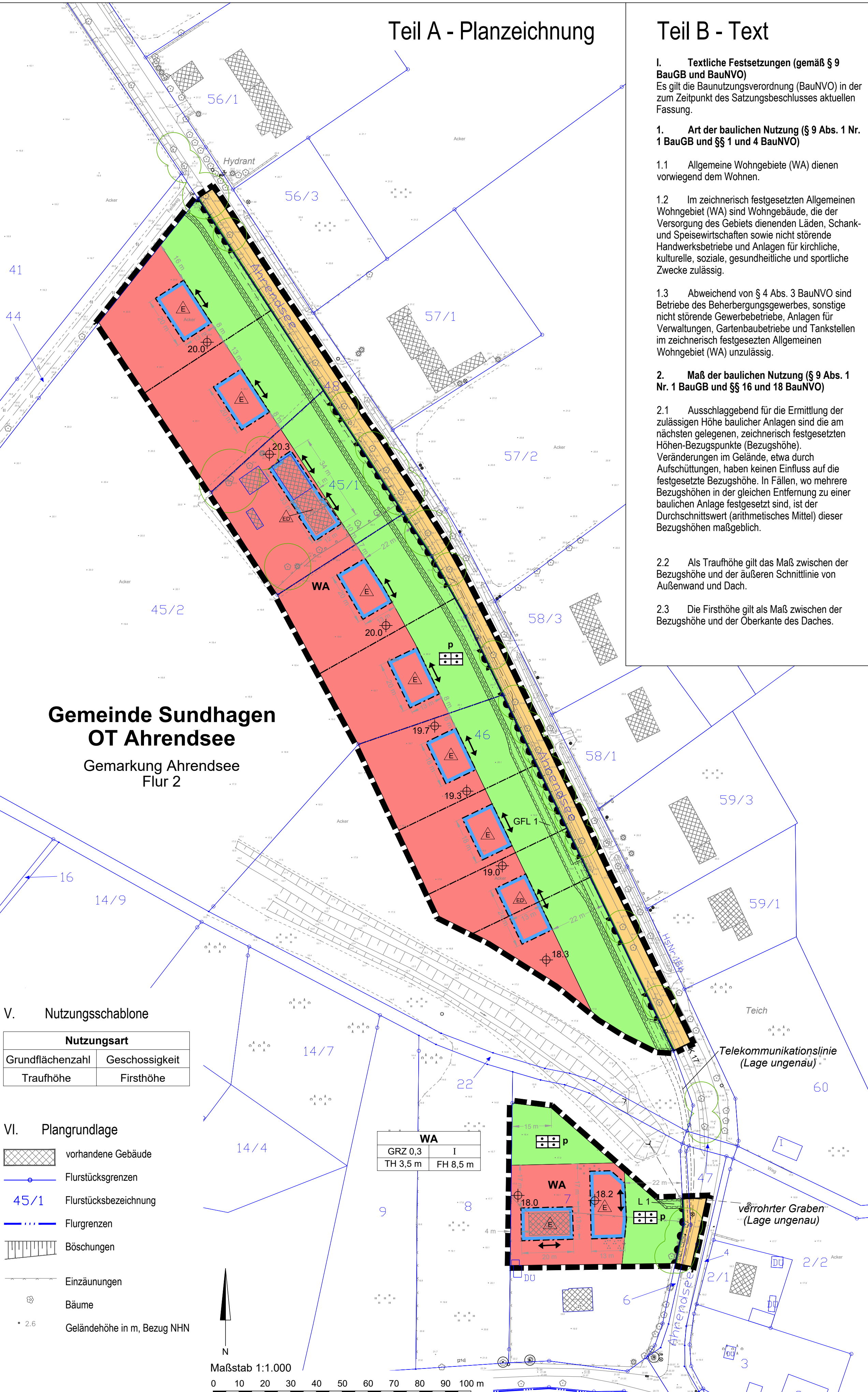
○ gegenwärtiger Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m) (NatSchAG M-V)

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

--- bestehende Versorgungsleitungen (Lage zum Teil ungenau)

--- möglicher Weg (Privatweg)

--- mögliche Grundstücksteilung



Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.3 Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Ausschlaggebend für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die am nächsten gelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhen-Bezugspunkte (Bezugshöhe). Veränderungen im Gelände, etwa durch Aufschüttungen, haben keinen Einfluss auf die festgesetzte Bezugshöhe. In Fällen, wo mehrere Bezugshöhen in der gleichen Entfernung zu einer baulichen Anlage festgesetzt sind, ist der Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) dieser Bezugshöhen maßgeblich.

2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach.

2.3 Die Firsthöhe gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

3. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes bebaute Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

4. Ausnahme vom Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Wege der Ausnahme kann je Baugrundstück eine Ein- und Ausfahrt auch im zeichnerisch festgesetzten "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" zugelassen werden, soweit sie in ihrer Art den naturschutzrechtlichen Regelungen zum Wurzelschutz nicht entgegen steht.

5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vor- und Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vor- und Hausgärten haben den Charakter von Erholungs- und Nutzgärten. Die hierfür typischen Nebenanlagen sind ebenso wie die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, Wege und Zufahrten sind als zweckdienlich anzusehen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L 1: Die als L 1 bezeichnete Fläche ist zugunsten des Trägers des verrohrten Grabens mit Leitungsrechten zu belasten. Die Rechte sollen die Beträge, unterirdische Leitungen bzw. Verrohrungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern umfassen.

GFL 1: Die als GFL 1 bezeichnete Fläche ist zugunsten der Nutzer sowie der Ver- und Entsorgungsträger anliegender Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

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

1. Dachformen und -neigungen

2. Dacheindeckungen

3. Fassaden

4. Werbeanlagen

5. Einfriedungen

6. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

Satzung der Gemeinde Sundhagen

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nördlich des Dorfkerns“ OT Ahrendsee der Gemeinde Sundhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) erlassen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist entsprechend anzuwenden. Von dieser Bauvorschrift ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Teichen und Zufahrten zur verkehrlichen Erschließung.

7. Ordnungswidrigkeiten und Geldbuße

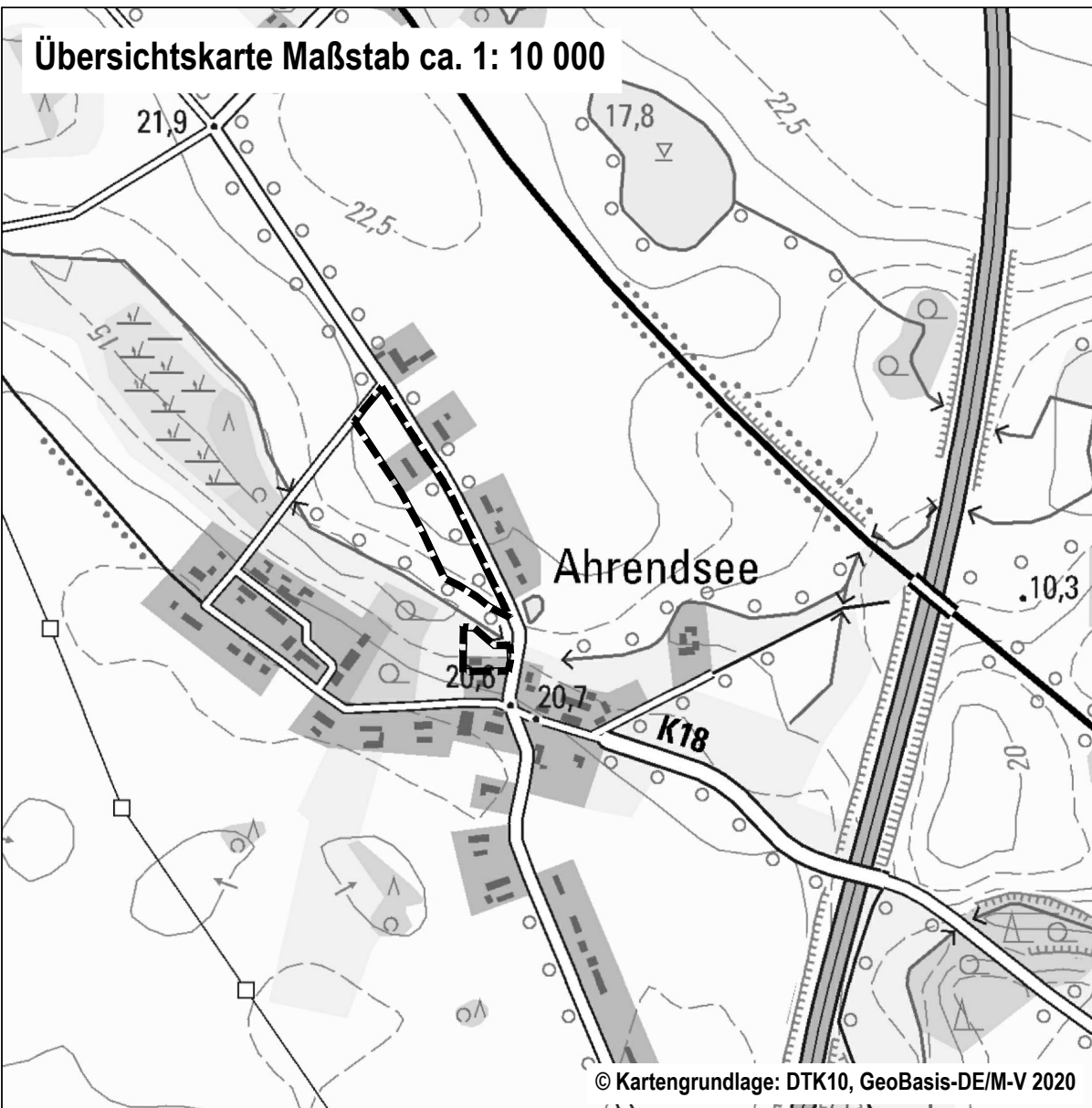
III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

2. Durchzuführende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

3. Plangrundlage

Im Zuge baulicher Vorhaben ist die Durchführung dieser Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sicherzustellen.



Gemeinde Sundhagen

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des Dorfkerns" OT Ahrendsee

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand Entwurf vom 01.07.2024 - **noch nicht rechtsverbindlich!**

Gemeinde Sundhagen

Amt Miltzow - Bahnhofsalle 8a - 18519 Sundhagen OT Miltzow