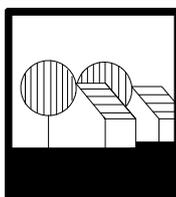
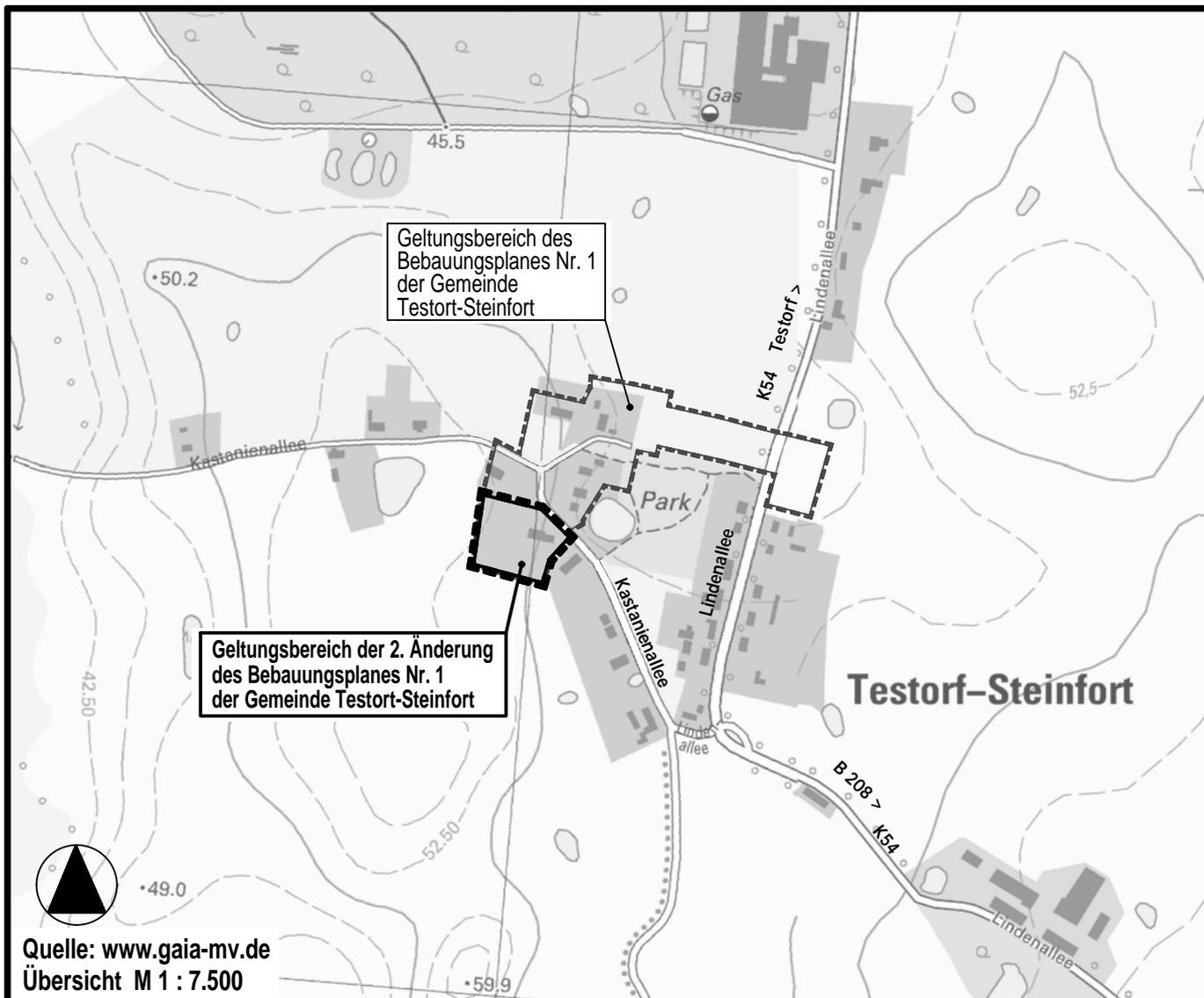


# SATZUNG

## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE



Planungsbüro Mahnel

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

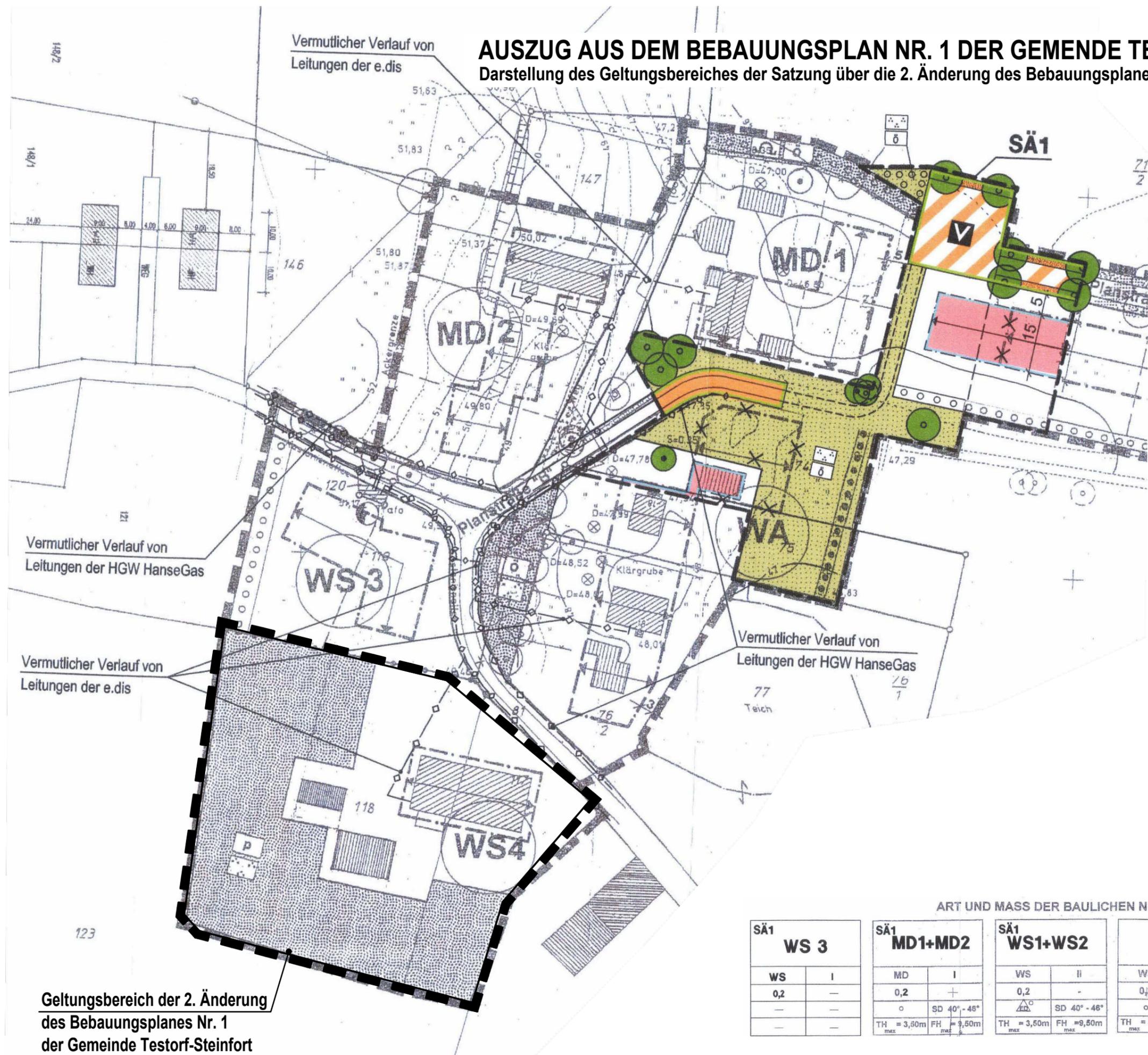
Planungsstand: 31. März 2022

**ENTWURF**

# AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort

Auszug aus der  
Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 1  
der Gemeinde Testorf-Steinfort  
Nördlicher Teil der Ortslage Testorf-Steinfort  
Gebiet Am Park  
Stand: SATZUNG 13. März 2003



**Geltungsbereich der 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 1  
der Gemeinde Testorf-Steinfort**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SÄ1 WS 3		SÄ1 MD1+MD2		SÄ1 WS1+WS2		WS4		SÄ1 WA	
WS	I	MD	I	WS	II	WS	II	WA	I
0,2	—	0,2	+	0,2	—	0,2	—	0,2	— +
—	—	o	SD 40° - 46°	△	SD 40° - 46°	o	SD 40° - 46°	△	SD 40° - 46°
—	—	TH = 3,50m max	FH = 9,50m max						

# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE

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



M 1 : 500

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

Gemarkung  
Rütinger Steinfort  
Flur 1

347

Teich

(F27)

358

Teich

350

351  
1

351  
2

Kastanienallee SW

333

332

335

334

Vermutlicher Verlauf vom Leitungen der HanseGas GmbH (Gas-Mitteldruck)

Vermutlicher Verlauf vom Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen  
- Trinkwasser (TW)  
- Schmutzwasser (SW)

geplanter Weg

### NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	o
GRZ-Grundflächenzahl	0,25
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> = 4,50m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> = 9,50m

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200, email: info@vermessung-siwiek.de
Datum:	10.02.2022
Auftrag-Nr.:	6739-00-5
Datei:	6739-00-5LHP_DHHN2016_ETRS89.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN2016
Hinweise:	keine

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
0,25	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Grundflächenzahl (GRZ9 als Höchstmaß, hier: 0,25)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH <sub>max</sub> 4,50 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> 9,50 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
a	<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE</b> Abweichende Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b> Anpflanzgebot für Bäume (Ersatzpflanzung)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt	Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	geplante Gebäude
	geplanter Teich für Regenwasserrückhaltung
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch
	- Trinkwasser (TW)
	- Schmutzwasser (SW)
	- Gas (Mitteldruck)
	- Hydrant
	Aufnahme- und Sicherheitspunkt (LK Kataster- und Vermessungsamt 2021-09-27)
	geplanter Weg, 4,00 m

## IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum



Bemaßung in Metern

## V. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandener sonstiger Baum



vorhandenes Gebüsch

.50.48

Bestandshöhen in Meter über NHN im DHHN2016

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ..... erfolgt.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee 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 im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom ..... bis zum ..... unterrichten und äußern kann.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

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

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Testorf-Steinfurt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes Grevesmühlen eingestellt und konnte dort eingesehen werden.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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

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

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften am ..... als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Testorf-Steinfurt, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

### **DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE**

GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt am ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.